



Jaarverslag 2023

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28-06-2024

Inhoud

Voorwoord.....	3
Leeswijzer	5
1. Het jaar in vogelvlucht.....	5
2. Voldoende passende woningen	9
3. Leefbare buurten.....	13
4. Duurzaam wonen	15
5. Betaalbaar wonen	16
6. Organisatieontwikkeling & dienstverlening.....	20
7. Onderzoek naar samenwerking tussen WOONstichting Gendt en Waardwonen.....	26
8. De blik vooruit: dit is wat we in 2024 gaan doen	27
9. Financiën 2023	28
10. Verslag van de Raad van Commissarissen 2023	33



Voorwoord

Graag presenteren wij ons jaarverslag 2023 met een terugblik op een jaar waarin we weer veel voor onze huurders hebben kunnen betekenen. Niet alleen in de dienstverlening maar ook in de verbetering van de kwaliteit van onze woningvoorraad en de woonomgeving. We hebben dit verslagjaar met name gewerkt aan de verduurzaming van de woningen én aan ons grootste project tot nu toe: het Staatsliedenpark. Hier transformeren we een buurt met oude woningen naar een nieuwe, gevarieerde wijk in een parkachtige omgeving.

Betaalbaarheid en woningtekort

Maar het was ook een jaar waarin we zagen dat de gestegen energiekosten én de steeds duurder wordende dagelijkse boodschappen het voor sommige huurders moeilijk maakten om de eindjes nog aan elkaar te knopen.

En, net als in heel Nederland, zijn er meer zoekende huurders, dan beschikbare woningen. Huurders, statushouders en andere bijzondere doelgroepen: ze hebben allemaal een woning nodig. De frustratie over het tekort aan (passende) woningen groeit. Voor jongeren zijn (met vaak korte meettijd) de mogelijkheden om een woning te vinden in het eigen dorp beperkt.

Alhoewel we naast het Staatsliedenpark over meer locaties beschikken waar we sociale huurwoningen kunnen bouwen, merken we dat het proces om tot bouw te komen niet altijd makkelijk is en minder snel gaat dan we willen.

Ontmoeting

Het contact met onze huurders staat hoog in het vaandel. Individueel in de wijken en straten met het oog op de leefbaarheid en een prettige woonomgeving. Collectief ter voorbereiding op een plan voor de wijk of te praten over een mogelijke samenwerking. Ontmoetingen tussen huurders, maar ook met medewerkers van WOONstichting Gendt vinden we belangrijk. Daarvoor organiseerden we in 2023 verschillende momenten. We kijken met veel plezier terug op Burendag, de Dag van de Duurzaamheid en de bewonersbijeenkomsten voor de nieuwe huurders van het Staatsliedenpark.

Met Huurdersvereniging Gendt hebben we in het afgelopen jaar intensief overleg gehad. We bespraken de samenwerking met Waardwonen, maar ook andere onderwerpen zoals de huuraanpassing en de leefbaarheid stonden op de agenda. Wij zijn de Huurdersvereniging Gendt dankbaar voor hun inzet voor de huurders in Gendt en voor hun inbreng bij beleidsvoorstellen.

Samenwerking met Waardwonen

De samenwerking met Waardwonen verdient bijzondere aandacht. Met hen werken we al intensief samen in Lingewaard om een thuis te realiseren voor onze huurders en woningzoekenden. We stellen bijvoorbeeld samen de prestatieafspraken op met onze huurdersorganisaties en de gemeente.

Dit jaar hebben we deze samenwerking verder verstevigd. We hebben onze teams Bedrijfsvoering samengevoegd en nauw samengewerkt met Waardwonen bij de invoering van ons nieuwe administratiesysteem (Viewpoint). Daarnaast onderzochten we in 2023 welke vorm van samenwerking met Waardwonen het beste is voor onze huurders en woningzoekenden: zelfstandig blijven, samenwerken of fuseren? In juni organiseerden we – als onderdeel van het onderzoek - inloopavonden voor huurders, waarbij we actief luisterden naar hun behoeften en zorgen.

Na het onderzoek adviseerde een onafhankelijk adviesbureau dat een fusie de grootste meerwaarde heeft voor huurders en woningzoekenden. Op basis daarvan besloten de bestuurders van beide organisaties het formele fusieproces op te starten.

Momenteel werken we uit wat de concrete meerwaarde van fusie is voor de huurders in Gendt, inclusief afspraken over thema's als duurzaamheid, betaalbaarheid en dienstverlening. Ook kijken we welke impact een fusie heeft voor medewerkers.

Samen werken en samenwerken

Er is afgelopen jaar veel gedaan en veel in gang gezet voor de komende tijd. Dat deden we met een relatief kleine bezetting, die dit jaar bovendien extra taken deed buiten de dagelijkse werkzaamheden. Door dit sámen op te pakken, af en toe een stapje extra te zetten, maar vooral door een fijne en plezierige samenwerking, hebben we goede resultaten geboekt. Mijn complimenten aan alle betrokkenen.

Bedankt voor uw interesse in ons jaarverslag. Veel leesplezier!

Ben Wouters

Directeur-bestuurder a.i.



Leeswijzer

Dit jaarverslag is een uitgebreide terugblik op het jaar 2023. Maar wat sprong er in 2023 nu echt uit? Dat ziet u in één oogopslag in hoofdstuk 1: *Het jaar in vogelvlucht*. Met een tijdlijn brengen we de meest bijzondere momenten in beeld.

Daarna volgen een aantal hoofdstukken die aansluiten bij de speerpunten in ons ondernemingsplan *Thuis in Gendt*.

Onze speerpunten uit het ondernemingsplan

- In het hoofdstuk *Voldoende passende woningen* gaan we in op een grote uitdaging: hoe geven we iedereen een gelijke kans op een kwalitatief goede passende woning?
- Voor fijn wonen is niet alleen het huis belangrijk. De buurt, de openbare ruimte en de samenstelling van bewoners spelen hierbij ook een hele belangrijke rol. Meer over wat we hiervoor deden leest u in het hoofdstuk *Leefbare buurten*.
- In het hoofdstuk *Duurzaam wonen* vertellen we u meer over hoe wij onze woningen met een energielabel van D of lager versneld verduurzamen.
- Wij zorgen voor fijne woningen voor mensen die vaak een laag inkomen hebben. Daarom vinden we het betaalbaar houden van wonen erg belangrijk. In het hoofdstuk *Betaalbaar wonen* leest u meer over hoe wij dit in 2023 deden.

Organisatieontwikkeling, dienstverlening en samenwerking met Waardwonen

Uiteraard kijken we ook terug op het gebied van Organisatieontwikkeling en dienstverlening (hoofdstuk 6). En we zoomen in hoofdstuk 7 specifiek in op het *Onderzoek naar samenwerking tussen WOONstichting Gendt en Waardwonen*.

De blik vooruit naar 2024

Het jaar 2023 en alles wat er in dat jaar is gebeurd en gedaan, heeft invloed op de richting die we in 2024 op willen. Het jaarplan 2024 hebben we samengevat in één overzicht. Deze ziet u in hoofdstuk 8 *De blik vooruit*.

Het jaarverslag bestaat verder uit een hoofdstuk over *Financiën* en het *Verslag van de Raad van Commissarissen*.

1. Het jaar in vogelvlucht

Dit jaarverslag is een uitgebreide terugblik op het jaar 2023. Maar wat sprong er in 2023 nu echt uit? Dat ziet u in één oogopslag in deze tijdlijn, waarin we de bijzonderste momenten in beeld brengen.

Het jaar in vogelvlucht

55 jarig bestaan

Dit jaar bestond WOONstichting Gendt 55 jaar. Dat wilden we niet ongemerkt voorbij laten gaan. We maakten een speciale editie van onze nieuwsbrief met interviews en tijdslijn met opvallende historische gebeurtenissen. En wie jarig is frakteert! Samen met de nieuwsbrief kregen al onze huurders daarom een heerlijke reep Tony's Chocolonely.

Ondertekening Opstapregeling

In gemeente Lingewaard willen we ruimte bieden aan kwetsbare mensen die na een periode van beschermd wonen toe zijn aan een vervolgstap: zelfstandig wonen! Voor hen introduceren gemeente, woningcorporaties en zorgaanbieders samen de Opstapregeling. Met de Opstapregeling krijgt een inwoner (met aantal voorwaarden) voorrang op een eigen woning.

Dag van de Duurzaamheid

Verduurzamen doen we samen! Dit kan op allerlei manieren. Door het opvangen van regenwater of door het schoonhouden van de buurt. Samen met WOONstichting Gendt kwamen we voor beide in actie tijdens de Dag van de Duurzaamheid! Zo prikten we (samen met enkele huurders) zwerfafval in de buurt. En organiseerde we een verloting van 100 regentonnen.

Lokaal Zorg- en Veiligheid Netwerk (LZVN)

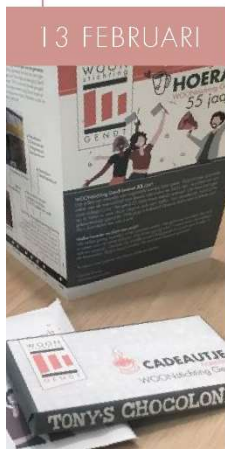
Kwetsbare personen zijn mensen die grip op hun leven (dreigen te) verliezen. Dit kan kort of langdurig zijn. Het LZVN wil zorgen dat deze mensen, met mogelijk hulp, weer hun eigen leven kunnen organiseren.

Op 6 november tekenden de deelnemers van het LZVN (corporaties, zorg/welzijnorganisaties, politie en gemeente) samen een convenant om het uitwisselen van bepaalde persoonsgegevens mogelijk te maken.

Besluit opstarten fusieproces

De directeur-bestuurders van WOONstichting Gendt en Waardwonen hebben besloten om een formeel fusieproces op te starten. Dit besluit volgt na onafhankelijk onderzoek van Atrivis. Nog niet alles is in kannen en kruiken, maar het voornemen om te fuseren is er. Dat betekent dat we gaan kijken wat goed gaat in onze dienstverlening en wat we willen behouden, wat er anders of beter kan en hoe de fusieorganisatie eruit komt te zien. Hierbij betrekken we natuurlijk ook Huurdersvereniging Gendt.

13 FEBRUARI



8 MAART



27 MAART



22 MEI



10 OKTOBER



6 NOVEMBER



24 OKTOBER



21 NOVEMBER



11 DECEMBER



20 DECEMBER

Verduurzaming woningen

WOONstichting Gendt is in 2023 gestart met het verduurzamen van woningen met een slecht energielabel. 63 woningen hebben zo'n D, E, F of G label. Na de werkzaamheden is er minder CO2-uitstoot én is het fijner en voordeliger wonen.

Start bouw Staatsliedenpark

Op 22 mei 2023 is de bouw van het Staatsliedenpark in Gendt officieel gestart, nadat eerder 92 huurwoningen waren gesloopt. In het nieuwe plan komen naast 29 koopwoningen, 90 huurwoningen die WOONstichting Gendt gaat verhuren. Er komen appartementen, zorgstudio's voor het Zorgwiel en rijwoningen. Zo is er voor elke huurder een passende woning te vinden. Inmiddels zijn alle nieuwe huurders bekend. Voor de bewoners van het Zorgwiel (30 augustus), de rijwoningen (27 september) en de appartementen (23 november) organiseerden we bijeenkomsten om kennis te maken met ons en elkaar.

Inloopavond nieuwbouw appartementen Schoolstraat

Samen met gemeente Lingewaard werken we aan dit nieuwbouwplan in Gendt. Op de huidige plek van de bibliotheek aan de Schoolstraat 2 willen we 12 huurappartementen realiseren. Deze locatie komt vrij omdat de bibliotheek verhuist naar De Leemhof. We hebben hiervoor een plan laten opstellen. Dit lieten we zien tijdens de een inloopavond op 24 oktober. In 2024 start hiervoor een procedure onder de nieuwe omgevingswet.

Livegang Viewpoint

Om nu én in de toekomst onze dienstverlening aan huurders en woningzoekenden goed te ondersteunen, besloten we eind 2022 (samen met Waardwonen) om onze administratiesysteem te vernieuwen. We kozen voor Viewpoint van ITRIS. Na een klein jaar hard werken gingen we op 21 november live met Viewpoint.

Bekendmaking vertrek directeur-bestuurder Germa Knuver

Niet voor het einde van het jaar werd bekend dat Germa Knuver afscheid neemt als directeur-bestuurder van WOONstichting Gendt per 1 februari 2024. Zij zal vanaf die datum tijdelijk vervangen worden door Ben Wouters.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN



Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 28-06-2024

Dit waren onze speerpunten



Voldoende passende woningen

Een van onze grootste uitdagingen dit verslagjaar was: hoe geven we iedereen een kans op een kwalitatief goede en passende woning? Met het huidige woningtekort (in heel Nederland) en steeds meer doelgroepen is dit een hele puzzel. Nieuwbouw is dan ook een belangrijk speerpunt voor de komende jaren. Daarnaast hebben we woningen van bestaande huurders verbeterd én verduurzaamd.



Leefbare buurten

Voor fijn wonen is niet alleen het fysieke huis belangrijk. De buurt, de openbare ruimte en de samenstelling van bewoners spelen hierbij ook een hele belangrijke rol. Met een wijkgerichte aanpak, aandacht voor ontmoeting, participatie én door samen met andere organisaties te werken aan signalering en aanpak rondom overlast, werken we aan leefbare buurten.



Duurzaam wonen

We willen ons woningbezit verder verduurzamen. Daarom zijn we dit jaar begonnen met de versnelde aanpak van woningen met een energielabel D of lager.



Betaalbaar wonen

We zijn een sociale huisvester. Wij zorgen voor fijne woningen voor mensen die vaak een laag inkomen hebben. Daarom vinden we het betaalbaar houden van wonen erg belangrijk. Daarbij kijken we niet alleen naar de kale huur. Maar ook naar bijvoorbeeld de energiekosten.

Welke uitdagingen kwamen we tegen?

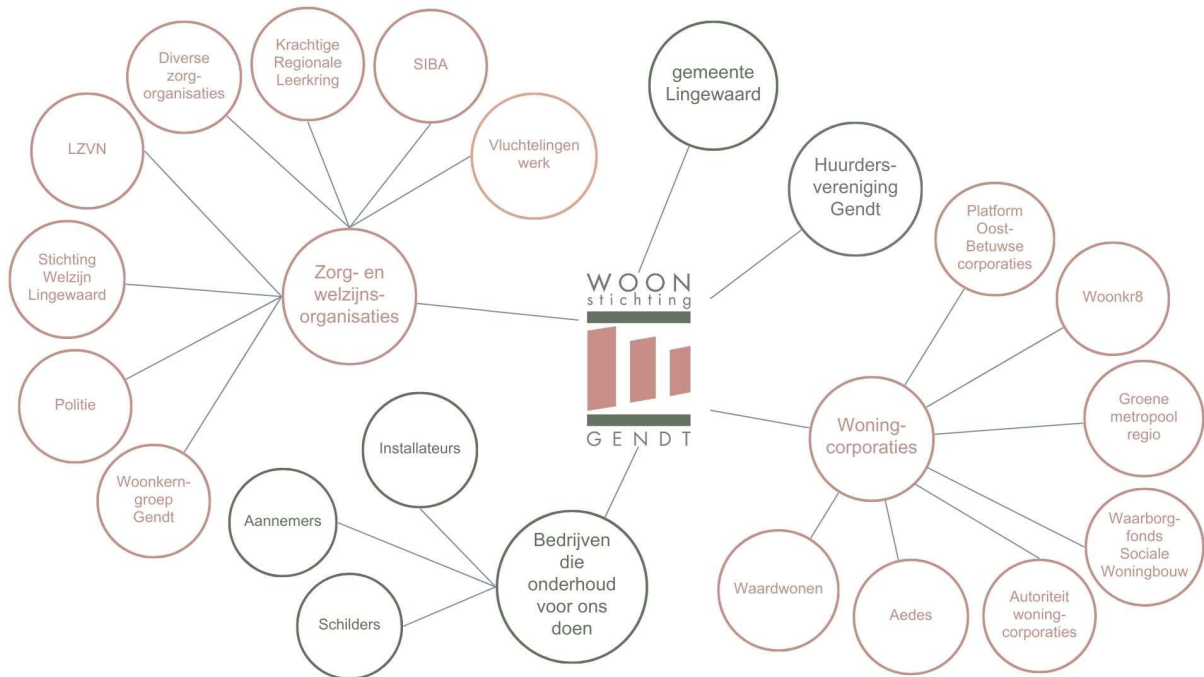
In 2023 speelde er van alles in de wereld maar ook dichterbij huis. Ontwikkelingen die invloed hebben op ons werk én waar we door flexibiliteit en wendbaarheid zoveel mogelijk op inspelen. Zo zien we:

- Tekort aan betaalbare woningen;
- Groeiende en veranderende doelgroep (meer één- en tweepersoonshuishoudens);
- Huisvesten van statushouders op een al krappe markt;
- Energiearmoede door hoge energieprijzen;
- Klimaatverandering;
- Nieuwe regelgeving rondom stikstofuitstoot bij bouw;
- Stijgende bouwkosten;
- Politieke onduidelijkheid;
- Personeelswisselingen en krapte op de arbeidsmarkt;

- Steeds verdergaande digitalisering, automatisering en robotisering.

Samenwerking met stakeholders

Al dit werk én het aanpakken van de uitdagingen kunnen we uiteraard niet alleen. Samenwerking is essentieel. Hieronder ziet u een kleine indruk van het netwerk waarin wij werken.



2. Voldoende passende woningen

Een van onze grootste uitdagingen is: hoe geven we iedereen een kans op een kwalitatief goede passende woning? Met het huidige woningtekort (in heel Nederland) en steeds meer doelgroepen is dit een hele puzzel. In dit hoofdstuk vertellen we wat we deden om zoveel mogelijk mensen een passende woning toe te wijzen.

Wijzigingen in ons bezit in 2023

Ons bezit is dit jaar als volgt veranderd:

Voorraadmutaties				
Omschrijving	31-12-2022	Verkoop	Sloop	31-12-2023
DAEB-huurwoningen	765	3	0	762
Niet-DAEB-woningen	4	0	0	4
Koopgarant	16	1	0	15
Garages	1	0	0	1
Parkeerplaatsen	28	0	0	28
Totaal	814	4	0	810

In de tabel een overzicht van ons bezit naar type (per 31 december 2023):

Bezit	Huur		Koop garant	Totaal	%
	DAEB	Niet DAEB			
Studio	49	0	0	49	6%
Eengezinswoning	446	2	7	455	56%
Eengezinswoning nul treden	136	0	0	136	17%
Appartement zonder lift	36	0	0	36	4%
Appartement met lift	95	2	4	101	12%
Patiowoningen	0	0	4	4	1%
Garages/parkeerplaatsen	0	29	0	29	4%
Totaal	762	33	15	810	

Actualisatie vastgoedportefeuille

In maart 2023 is het geactualiseerde (regionale) woonbehoefteonderzoek opgeleverd. Dit onderzoek laat zien dat het aantal huishoudens stijgt en de omvang van huishoudens kleiner wordt.

Hoe zorgen we dat ons bezit ook aansluit bij de behoeftes? Daarvoor maken we een portefeuillestrategie. Dit doen we samen met Waardwonen.

De basis van deze strategie zijn de inzichten uit het Woonbehoefteonderzoek, de Woondeal 2.0 Arnhem-Nijmegen en de gesprekken met de managementteams, huurdersorganisaties en een interne klankbordgroep.

Duidelijk is dat er behoefte is aan meer differentiatie in ons bezit. Hier zetten we in de periode 2024-2035 dan ook op in.

Sociale grondprijs

Volgens de Nationale Prestatieafspraken moet sinds 2023 30% van de te ontwikkelen nieuwbouwwoningen sociale huur zijn. Deze afspraak is doorvertaald naar onze lokale prestatieafspraken. Met de gemeente Lingewaard spraken we daarin af dat de gemeente ons betreft bij projecten van ontwikkelaars in Gendt voor het aandeel sociale woningbouw. In die afspraken zijn ook grondprijzen voor sociale woningbouw vastgelegd. Voor een grondgebonden woning geldt een grondprijs van € 24.200 en voor een appartement € 20.570 inclusief btw (in 2022 en 2023).

Ontwikkeling nieuwbouw

We hebben een ambitieus nieuwbouwprogramma. Van 2022 tot en met 2026 voegen we 181 nieuwbouwwoningen toe. Dit is inclusief de vervangende nieuwbouw van 92 woningen in het Staatsliedenpark.

Projectnaam	Fase	Aantal	Type	Jaar start	Jaar exploitatie/oplevering
Staatsliedenpark	Realisatie	90	Divers	2022	2024
De Kosterij	Vorbereiding	41	Appartementen	2025	2026
Bibliotheek	Vorbereiding	12	Appartementen	2025	2026
Vleumingen II	Vorbereiding	38	Appartementen	2025	2026
Totaal		181			

Staatsliedenpark

In de Staatsliedenbuurt hebben we 92 woningen gesloopt. We vervangen deze voor 40 nieuwe eengezinswoningen, 36 appartementen en 14 woonzorgappartementen. De appartementen bouwt Van Wijnen op traditionele wijze. De eengezinswoningen worden door Fijn Wonen geprefabriceerd in een fabriek in Heerenveen. De formele start bouw was op 22 mei en op 14 december vierden we het hoogste punt.

Om de energierekening voor de toekomstige huurders zo laag mogelijk te houden, besloten we om extra zonnepanelen op de woningen en appartementen aan te brengen.

Alle woningen zijn verhuurd en we organiseerden voor de toekomstige huurders informatiebijeenkomsten. Door het groenere karakter van de buurt noemen we nu het Staatsliedenpark.

De Kosterij

Dit project bestaat uit 3 aan elkaar grenzende locaties: het oude gemeentehuis (Villa Ganita), Nijmeegsestraat 23 en het grasveld voor Hof van Breunissen. Voor de koop van Villa Ganita sloten we in 2022 een intentieovereenkomst met de gemeente. In het voorjaar 2023 gaf de gemeente aan dat zij niet konden instemmen met het door ons ingediende plan. In de zomer vonden twee bijeenkomsten plaats om het plan vlot te trekken.

De gemeente is nu bereid om voor dit project een flink lagere parkeernorm aan te houden, die past bij de doelgroep (één- en tweepersoonshuishoudens) die we hier willen huisvesten. We werken de afspraken uit de intentieovereenkomst verder uit. We verwachten dat we hier 41 appartementen kunnen realiseren.

Bibliotheek

Op de locatie van de bibliotheek aan de Dorpstraat willen we 12 appartementen realiseren voor één- en tweepersoonshuishoudens. Voor de aankoop van de grond sloten we een intentieovereenkomst met de gemeente. Op 7 februari verleende de gemeente haar principemedewerking aan het project.

Inmiddels zijn alle benodigde onderzoeken gedaan en bijna allemaal afgerond, waardoor we verder kunnen met de ontwerpfase. In november gaf de RvC goedkeuring aan het investeringsvoorstel.

We onderzoeken of we het gebouw met houtskeletbouw kunnen bouwen. Dit onderzoeken we omdat we het gebouw zo duurzaam mogelijk willen ontwikkelen en daarnaast houden we daarmee vast rekening met de stikstofdepositie. Die is bij houtbouw over het algemeen lager dan bij traditionele bouw.

Vleumingen west fase 2

De wijk Vleumingen is een nieuwbouwwijk die in twee fasen wordt ontwikkeld. In de eerste fase hebben we eerder al 12 woningen gekocht. In de tweede fase waren er afspraken om 18 appartementen af te nemen. In 2022 en 2023 is door de gemeente eerst besloten dat er minimaal 20% en later minimaal 30% sociale huur moet komen in fase 2. De ontwikkelaar heeft daarom de stedenbouwkundige opzet aangepast.

Met de ontwikkelaar hebben wij afspraken gemaakt over de afname van 30 kleine appartementen en 8 boven-/benedenwoningen. De bestemmingsplanprocedure is, nog net voor de nieuwe omgevingswet, gestart en er zijn twee informatieavonden geweest.

Bestaande bouw

Naast nieuwbouw speelt ook ons bestaande bezit een belangrijke rol in het passend huisvesten van huurders. We zorgen met planmatig-, reparatie- en mutatieonderhoud dat de woningen goed onderhouden zijn en blijven.

Planmatig onderhoud

Planmatig onderhoud is het onderhoud dat we uitvoeren om de kwaliteit van het vastgoed goed te houden. Denk aan schilderwerk, maar ook het vervangen van badkamers en keukens. Dit jaar sloten we een raamovereenkomst af met een nieuwe leverancier van badkamer-, keuken- en toiletrenovaties. Ook besteedden we, als proef, het schilderwerk in dit jaar uit aan drie verschillende schilders. In 2024 willen we op basis van de proef langdurige overeenkomsten sluiten voor het schilderwerk.

Reparatieonderhoud

Reparatieonderhoud is onderhoud dat we uitvoeren na een melding/klacht van een huurder. Deze reparaties pakken we zelf op. Hiervoor huren we 3 dagen in de week een vakman in. De aansturing en het inplannen van de werkzaamheden gebeurt door onze eigen medewerkers.

Mutatieonderhoud

Mutatieonderhoud is het onderhoud dat we uitvoeren tussen twee verhuurperiodes. De werkzaamheden die we dan uitvoeren zijn standaard. We vervangen de badkamer, toilet en keuken als deze aan het einde van hun levensduur zitten. De kosten horen dan bij de post Planmatig

Onderhoud. Om te zorgen dat er tussen twee verhuurperiodes minder leegstand is voeren we sommige werkzaamheden uit in de bewoonde situatie. Het voordeel voor de huurder is dat ze al eerder in de woning kunnen. Bovendien kunnen ze dan zelf een meebeslissen in de kleur tegel of keukenfrontje en eventueel een extra keukenkastje afnemen.

Woning verkoop

Om ons woningbezit aan te laten sluiten bij onze wensen in 2030 is in 2020 een verkoopportefeuille gemaakt. Deze is gebaseerd op basis van ligging, type woning en toekomstige onderhoudslasten en bestond uit 39 DAEB- en 2 niet-DAEB woningen.

In 2023 zijn 3 sociale huurwoningen verkocht. We hebben eind 2023 nog 25 DAEB- en 2 niet-DAEB woningen in de verkoopportefeuille staan.

Zoals in ons verkoopbeleid staat, worden de woningen eerst aan huurders van WOONstichting Gendt aangeboden. Bij deze 3 woningen hadden zij geen interesse. De woningen zijn vervolgens via Funda aangeboden. Bij een van de woningen was de belangstelling zo groot dat deze via inschrijving is verkocht.



3. Leefbare buurten

Leefbaarheid heeft te maken met prettig wonen. De buurt, de openbare ruimte en de samenstelling van bewoners spelen hierbij ook een hele belangrijke rol. Wat prettig wonen is bepalen de buurtbewoners zelf. Wij vinden het belangrijk en investeren daarom graag hierin. Dit doen we bijvoorbeeld door een bijdrage te geven aan initiatieven van bewoners. Samen met bewoners, Stichting Welzijn Lingewaard en de wijkagenten verbeteren we de leefbaarheid door aandacht voor zowel de fysieke als sociale woonomgeving.

Overlast

Er is dit jaar 145 keer een melding bij ons gedaan van overlast. Vaak ging het om meerdere meldingen voor hetzelfde adres. Er is zeven keer een melding gedaan van vervuiling of een hulpvraag gesteld bij het aanpakken van vervuiling. In al deze gevallen is de vervuiling aangepakt en is zorg ingeschakeld om herhaling te voorkomen.

Passend wonen 55+ huurders en woonmaatschappelijk werk

Onze adviseur Wonen en Leefbaarheid is het aanspreekpunt voor bewoners met complexe vragen op het gebied van wonen. Er zijn dit jaar 133 gesprekken geweest, bij huurders thuis of op kantoor. Hierbij betrekken we ook zorgpartners en de gemeente Lingewaard.

Wij doen mee aan diverse regionale werk-, project- en klankbordgroepen. In de loop der jaren is hierdoor een netwerk opgebouwd met welzijns- en zorgpartijen, de gemeente en andere sociale partners. Er zijn korte lijnen en een basis van vertrouwen, waardoor we makkelijk en snel kunnen schakelen. De kosten voor deze inzet komen ten laste van het budget leefbaarheid.

De adviseur Wonen en Leefbaarheid is ook beëdigd door de Provincie Gelderland als Wooncoach voor de kern Gendt. Er zijn dit jaar 23 wooncoachgesprekken geweest. Er zijn tien verhuiskostenvergoedingen verstrekt.

Lokaal Zorg en Veiligheidsnetwerk (LZVN)

In het LZVN zitten we samen met onze netwerkpartners, zoals gemeente, politie en zorgpartners uit Lingewaard. Hier bespreken we complexe casussen die extra zorg en/of aandacht vragen. We zorgen dat als er vervolgstappen nodig zijn, we die (eventueel samen) oppakken.

Om met elkaar te kunnen sparren is een convenant nodig, we vernieuwden deze afspraken dit jaar. Om de samenwerking te verbeteren was er een teambuildingsdag. We hebben elkaar (beter) leren kennen en gekeken hoe we nog meer uit het LZVN kunnen halen.

Politie en veiligheids- en crisisregisseur

Er is regelmatig overleg met de wijkagenten van Gendt. Bij noodsituaties, risicovolle huisbezoeken, ernstige overlast situaties, het vermoeden van hennepplantages of het organiseren van buurtgesprekken werken we bovendien vaak samen met de crisis- en veiligheidsregisseur. Samen zijn zij regelmatig bij moeilijke gesprekken op kantoor, zichtbaar in de wijken en adviseren in bepaalde situaties.

Dit jaar is er 88 keer contact geweest met de afdeling veiligheid, crisisregisseur en politie. Ook de Buitengewoon Opsporing Ambtenaren (BOA's) hebben geadviseerd en taken uitgevoerd. Bij ernstige overlast maakten we gezamenlijk een plan van aanpak.

Stichting Welzijn Lingewaard (SWL)

We werken veel en prettig samen met welzijnsorganisatie SWL. Bijvoorbeeld over de inzet van ouderenwerkers en jongerencoaches. Via SWL zetten we vrijwilligers in zoals de formulierenbrigade.

budgetcoach of vragen we hulp bij het inrichten van woningen voor noodsituaties. SWL zorgt ook voor de bemanning van de participatiepunten, inzet van taalmaatjes bij de statushouders en andere begeleidingstrajecten. Dit jaar waren er vier gesprekken met een budgetcoach en huurder. De jongerencoach is acht keer ingezet bij overlast in de buurt.

Krachtige Regionale Leerkring

In dit overleg kijken we samen met diverse zorgpartijen, de HAN, corporaties en de gemeente Lingewaard waar verbeteringen in de wijk mogelijk zijn. We zijn dit jaar twee keer bijeengekomen. Als uitkomst van dit overleg startte er vorig jaar een dagbesteding voor bewoners van de wijken Lootakkers en de Dries. Daarnaast is er samenwerking met Loods 9, ABC en Cazaz om bewoners met een afstand tot de arbeidsmarkt te voorzien van werk. Zo voerde Cazaz diverse groenbeheer werkzaamheden voor ons uit.

Projectgroep Signaleren bestrijding armoede en eenzaamheid (SIBA)

Met SIBA werken we samen aan de bestrijding van armoede en eenzaamheid. We zijn dit jaar negen keer samengekomen. Vanuit deze projectgroep hebben wij meer voorlichting gegeven aan huurders over energiebesparingen.

In de SIBA zitten adviseurs van de HAN, ervaringsdeskundigen die in armoede hebben geleefd, de corporatie, sleutelfiguren vanuit de kern Gendt, SWL, de BOA en docenten van de HAN.

Woonkerngroep Gendt

Deze kerngroep bestaat uit professionals en vrijwilligers die werken in de wijken, zo brengen we alle uitvoerende organisaties samen. In de kerngroep praten we elkaar bij én werken op buurtniveau aan verbeteringen in de wijk. In 2023 zijn er vier overleggen geweest.

Een initiatief vanuit deze groep het organiseren van diverse ochtenden waar mensen kunnen ontmoeten en spellen kunnen doen, om zo eenzaamheid aan te pakken. Ook de kookgroep vanuit de Providentia kwam hieruit voort en blazen we nieuw leven in. We pakken samen wijkinitiatieven en de aanpak van de Leemhof op. We bespreken wijkplannen en vullen deze waar mogelijk aan met inzichten van de woonkerngroep Gendt.

4. Duurzaam wonen

Ons doel is een zo'n duurzaam mogelijk woningbezit. We willen dat al onze huurwoningen in 2025 CO₂-neutraal zijn. Om dit te bereiken werken we aan de verbetering van de energielabels van onze woningen.

Verduurzaming woningen met energielabel D of slechter

In overleg met de huurdersvereniging zijn we in 2022 een project gestart om woningen met een energielabel D of lager versneld te verduurzamen. Het gaat vooral om woningen waarvan bewoners bij eerdere verduurzamingswerkzaamheden niet meededen.

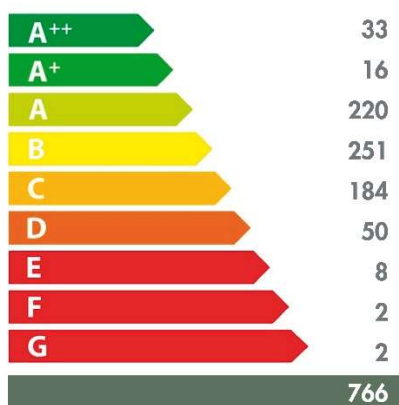
62 woningen in ons bezit hebben een energielabel D of slechter. Huurders van 53 van deze woningen werken mee aan de verbetering van de duurzaamheid van hun woning. De meeste werkzaamheden zijn in 2023 afgerond.

In 2024 isoleren we nog een aantal gevels, waar dat dit jaar vanwege de Wet Natuurbescherming nog niet kon. Ook gaan we in 2024 aan de slag met 5 monumentale woningen. Hiervoor was dit jaar nog geen vergunning.

Overzicht energielabels

Eind 2023 is het gemiddelde energielabel van onze woningen label B.

Hieronder een overzicht van de labels van ons bezit (op 31 december 2023).



Een deel van de woningen die dit jaar verduurzaamd zijn, hebben officieel nog geen nieuw label. Deze staan dus nog in bovenstaande tabel met hun oude label. Het gaat om:

- 39 woningen met label D;
- 6 woningen met label E;
- 1 woning met label F;
- 1 woning met label G.

5. Betaalbaar wonen

Betaalbaarheid vinden wij belangrijk. We willen dat iedere huurder een woning heeft die bij hem past, óók financieel.

Dit zijn onze uitgangspunten op het gebied van betaalbaarheid:

- Onze woningen zijn een optimale balans tussen woningkwaliteit en wat huurders aan woonlasten kunnen betalen. Ons huurbeleid is gedifferentieerd en gematigd;
- We kijken naar de totale woonlasten, niet alleen de kale huur. Dus naar het totaal van huurprijs, servicekosten en energiekosten;
- Ons incassobeleid is proactief en sociaal. We proberen bij huurachterstanden snel in contact te komen met de huurder, zodat we samen naar een oplossing op maat kunnen kijken. Waar nodig schakelen we de Vroegsignalering aanpak van de gemeente Lingewaard in;
- Door een goede relatie met onze maatschappelijke partners kunnen we huurders die hun huur niet meer kunnen betalen, helpen met een oplossing op maat.

Jaarlijkse huuraanpassing

Ieder jaar bepaalt de Rijksoverheid wat de maximaal toegestane huurverhoging is per doelgroep.

Dit jaar voerden wij de volgende huuraanpassingen door:

- Huurverlaging voor alle huurders met een inkomen lager dan 120% van het sociaal minimum;
- 2,6% huurverhoging voor alle andere huurders van sociale huurwoningen;
- 4,1% huurverhoging voor de geliberaliseerde huurwoningen;
- Geen inkomensafhankelijke huurverhoging voor huurders met een inkomen hoger dan € 48.836,-.

Huurharmonisatie

Als een woning van huurder wisselt (mutatie) hebben we de huur van de woning aangepast naar het gewenste streefhuurpercentage van de maximale huurprijsgrens.

Ons gemiddelde streefhuurpercentage van het DAEB-bezit is 60%, terwijl ons gewenste streefhuurpercentage op 71% ligt.

Glasverzekering en Fonds Klein Onderhoud

De inkomsten en uitgaven van de Glasverzekering en Fonds Klein Onderhoud zijn niet in balans. In overleg met de huurdersvereniging verhogen we deze bijdrage daarom de komende jaren in stapjes. Vanaf 1 juli 2023 verhoogden wij de bijdrage voor Glasverzekering en Fonds Klein Onderhoud met € 1 per maand.

Huurachterstanden

Door persoonlijk contact voorkomen we in de meeste gevallen problematische huurachterstanden. We spreken samen met de huurder regelingen af, afgestemd op zijn of haar persoonlijke situatie. De betalingsregelingen worden daardoor goed nagekomen.

Mocht de huurder er toch niet meer financieel uitkomen, dan betrekken we onze netwerkpartners vanuit het convenant Vroegsignalering. We hebben de afgelopen jaren geen huurders ontruimd vanwege huurachterstand.

Woningtoewijzing

Toewijzen op inkomen (Staatssteunregeling)

We moeten minimaal 85% van onze woningen toewijzen aan de doelgroep die is bepaald door de EU. Voor eenpersoonshuishoudens was de grens € 44.035 en voor meerpersoonshuishoudens € 48.625. Hieraan hebben we voldaan in 97 % van de gevallen.

Passend toewijzen

Om te zorgen dat huurders niet te veel van hun inkomen kwijt zijn aan de huur moeten wij huurders passend toewijzen. Dit geldt voor huurders met een inkomen tot de inkomensgrens voor passend toewijzen. Deze huurders mogen een woning huren tot de eerste aftoppingsgrens, dit jaar € 647,19.

De wettelijke norm is dat wij aan 95% van de mensen met een inkomen tot de inkomensgrens, passend moeten toewijzen. In 2023 hebben wij 96,2 % (van de doelgroep voor passend toewijzen) passend toegewezen.

Nieuwe verhuringen per doelgroep

Doelgroep	Aantal
Alleenstaanden	13
Meerpersoonshuishoudens	11
Statushouders	9
Totaal	33

Nieuwe verhuringen per type woning

Type woning	Aantal
HAT-woning	1
Eengezinswoning	16
Senioren-, MF en woonzorgwoningen	14
Appartementen en etagewoningen	2
Totaal	33

Toewijzing woningen Staatsliedenpark

In 2023 hebben wij de nieuwbouwwoningen van het Staatsliedenpark toegewezen volgens het verhuurplan. De nieuwe huurders krijgen in 2024 de sleutel van hun woning.

14 studio's voor het Zorgwiel

Al deze zorgstudio's zijn verhuurd via maatwerk. We sloten met het Zorgwiel een langlopend huurcontract. De toewijzing van de studio's loopt via het Zorgwiel.

40 grondgebonden woningen

De 40 grondgebonden woningen zijn via het toewijzingssysteem van Entree als volgt verhuurd:

- 22 woningen op basis van meettijd;
- 12 woningen door loting;
- Vier woningen door directe bemiddeling;
- Twee toewijzingen aan statushouders.

18 appartementen - Combi Jong Oud

De 18 appartementen zijn via het toewijzingssysteem van Entree als volgt verhuurd:

- Vier appartementen aan jongeren die een motivatiebrief schreven en een intake gesprek hebben gehad;
- Twee woningen aan huurders met een medische urgentie;
- Vijf woningen aan huurders van WOONstichting Gendt die een grote eengezinswoning achterlaten (van Groot naar Beter regeling);
- Twee woningen wezen we toe aan statushouders;
- Drie woningen gaan naar woningzoekenden met een levensloopgeschikt indicatie;
- Eén woning via bemiddeling vanwege een overlastsituatie;
- Eén huurder keert terug in de wijk.

18 appartementen - 50% lokale binding

Bij dit complex lopen wij vooruit op de nieuwe huisvestingverordening die op 1 januari 2024 in gaat waarin bij nieuwbouw complexen 50% aan huurders met een lokale binding wordt verhuurd.

De 18 appartementen zijn als volgt verhuurd:

- Negen woningen zijn verhuurd aan inwoners van de gemeente Lingewaard;
- Zeven woningen zijn verhuurd aan jongeren onder de 30 jaar;
- Twee woningen hebben we toegewezen aan statushouders.

Loting

Woningen adverteren wij via Entree. Dit kan op twee manieren: op basis van meettijd of via loting. We bieden circa 15% aan via loting.

Urgente woningzoekenden

Sommige mensen hebben zo'n dringende behoefte aan een woning, dat ze de status 'urgent' krijgen. In onze regio vragen deze mensen urgentie aan bij een van de corporaties die samenwerken met Entree. Wij verhuurden dit jaar geen woningen met urgentie.

Daarnaast waren er ook geen mensen met een fysieke beperking die voorrang kregen op een woning. Het gaat dan om woningen waarin vaak al dure aanpassingen zijn gemaakt. Deze huurders kregen via de gemeente de indicatie 'levensloopgeschikt'. Inmiddels is er ook de urgentie 'Van groot naar beter' ingevoerd waarbij mensen vanuit een grote sociale huurwoning worden gestimuleerd te verhuizen naar een kleine passende woning. De wooncoach kan mensen door gesprekken wijzen op de mogelijkheden die er zijn en zo de doorstroom bevorderen.

Statushouders huisvesten

We werken samen met Waardwonen aan de huisvesting van statushouders in de gemeente Lingewaard. De verdeling is gebaseerd op het aantal woningen en is als volgt: Waardwonen 75% en wij 25%. Waar mogelijk helpt de gemeente Lingewaard in de huisvesting door beschikbaar stellen van eigen bezit of particuliere mogelijkheden. Samen met Vluchtelingenwerk kijken we welke statushouder(s) het beste passen in de vrijkomende woningen ten behoeve van statushouders.

Dit jaar hadden we (samen met Waardwonen) een taakstelling voor het huisvesten van 145 statushouders. Uiteindelijk zijn er door ons samen 86 statushouders geplaatst. WOONstichting Gendt heeft 9 woningen aan statushouders toegewezen.

Leegstand

We streven ernaar onze woningen zoveel mogelijk van de ene huurder op de andere huurder over te laten gaan. Zo voorkomen we leegstand, kosten en bieden we zoveel mogelijk mensen een woning. Soms lukt dat niet en is er leegstand. Dit jaar stonden 35 woningen gemiddeld 25,3 dagen leeg.



6. Organisatieontwikkeling & dienstverlening

Als organisatie zijn we voortdurend in beweging en willen we continue verbeteren, vernieuwen en innoveren. We doen dat met oog en de waardering voor waar we vandaan komen, maar ook met oog voor de toekomstige uitdagingen. Wat goed werkt willen we behouden; wat beter kan passen we aan. We werken aan een veerkrachtige organisatie én bevlogen medewerkers.

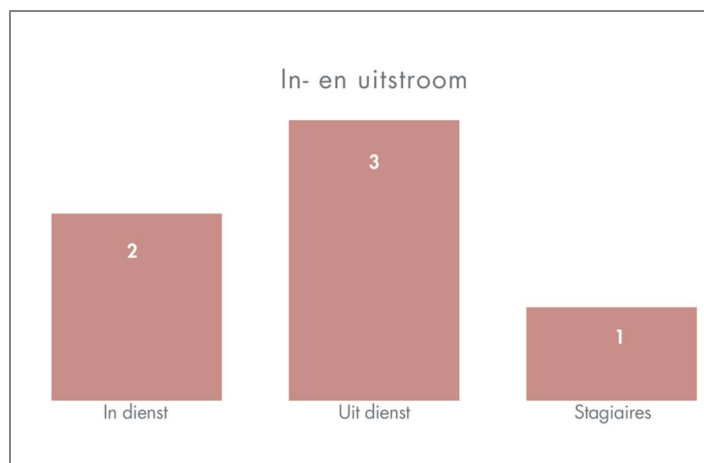
Dit jaar hebben we een analyse gemaakt van de gewenste ontwikkeling van de organisatie en de medewerkers. De resultaten van de strategische personeelsplanning vormden hiervoor de basis.

Zo ziet onze organisatie eruit

Het is een lastige tijd op de arbeidsmarkt. We merken dit doordat we gemiddeld een hoog verloop van medewerkers hebben en vacatures soms lastig in te vullen zijn.

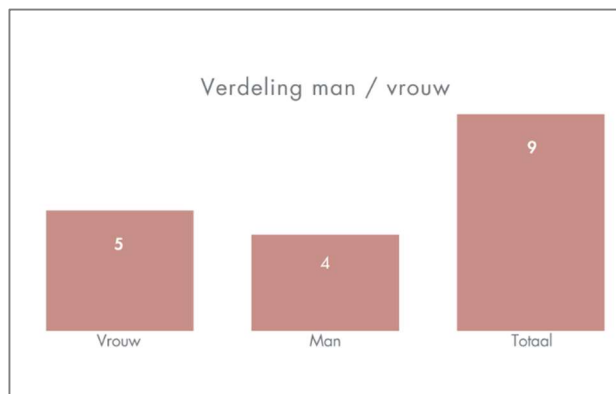
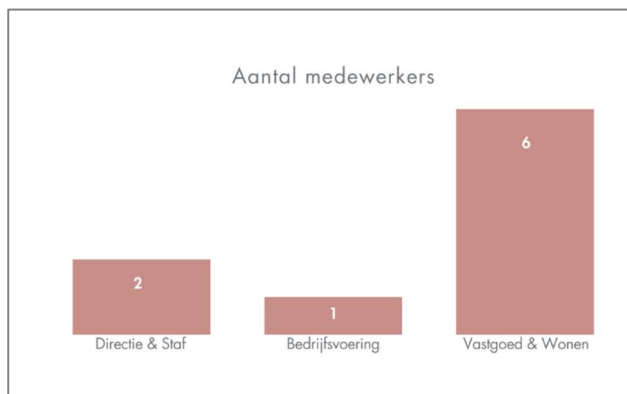
Daarnaast hadden we in 2023 nog steeds een hoger ziekteverzuim dan gewenst. We pakken dit aan, bijvoorbeeld door goed contact met de zieken, overleg met de bedrijfsarts en het opvolgen van zijn adviezen. Dit is ook onderwerp van gesprek bij de Raad van Commissarissen.

Aan het eind van het verslagjaar zien we dat het verloop stabiliseert en hadden we geen openstaande vacatures meer.



Onze medewerkers

Onze organisatie bestaat uit negen vaste medewerkers. Hieronder ziet u hoe zij over onze afdelingen zijn verdeeld.



De verhouding man/vrouw in het management is evenwichtig verdeeld en bestaat uit twee vrouwen en één man.

Daarnaast huren we voor projectontwikkeling (maximaal 16 uur per week) en het uitvoeren van reparatieonderhoud (ongeveer 24 uur per week) mensen in. Ook zijn er medewerkers van Waardwonen die ons helpen op het gebied van HR, secretariaat, communicatie en bedrijfsvoering.

De vervanging voor ziekteverzuim en de implementatie van Viewpoint (ons nieuwe administratiesysteem) hebben we georganiseerd met het inhuren van tijdelijke medewerkers via detacheringsbureaus.

Het ziekteverzuim bestaat grotendeels uit langdurig zieken en is voornamelijk niet-werk gerelateerd. Het gemiddelde ziekteverzuimpercentage in 2023 bedraagt 8,6. Landelijk ligt het ziekteverzuim tussen de 5-6%.

Eén team Bedrijfsvoering

We hebben samen met Waardwonen één team Bedrijfsvoering. Dit team voert voor beide organisaties de financiële en administratieve werkzaamheden uit. De begroting 2024 is het eerste product dat we samen op een uniforme wijze hebben gemaakt. We zetten teamontwikkeling in om te groeien tot een hecht team waarin elkaars talenten worden herkend en benut.

Zo werken wij (samen)

Huurdersvereniging Gendt

We hebben goed contact met de Huurdersvereniging Gendt. De vergaderingen verlopen in goede harmonie en het bestuur heeft de samenwerking in 2023 bij de evaluatie als goed beoordeeld. De huurdersvereniging was onze partner in diverse projecten, waaronder het evalueren en opstellen van de prestatieafspraken. Ook dachten zij mee over het onderzoek naar samenwerking met Waardwonen en adviseerden zij op diverse beleidsvraagstukken.

Samenwerking/ uitwisselingen met andere corporaties

Naast één team Bedrijfsvoering en de gezamenlijke implementatie van ViewPoint wisselen we met Waardwonen ook op andere functies medewerkers uit.

Daarnaast is er op verschillende gebieden overleg en afstemming met collega's van andere regionale corporaties. Bijvoorbeeld via Woonkr8, een samenwerkingsverband van 18 corporaties in de regio Arnhem-Nijmegen. Ook richten we samen met Vivare, woonstichting Valburg, woningstichting Heteren en Waardwonen het Platform Oostbetuwse Corporaties (POC) op. In dit regionale platform activeren we en stimuleren we de samenwerking tussen de regionale corporaties in Lingewaard en Overbetuwe.

Nieuw administratiesysteem

Om nu én in de toekomst onze dienstverlening aan huurders en woningzoekenden goed te ondersteunen, besloten we eind 2022 (samen met Waardwonen) om ons administratiesysteem te vernieuwen. We kozen voor ViewPoint van ITRIS. Na een klein jaar hard werken zijn we op 21 november 2023 live gegaan met het nieuwe systeem. Door het in gebruik nemen van ViewPoint kunnen medewerkers van beide organisaties de administratie uitvoeren voor allebei de organisaties. Daarmee is dit breder georganiseerd en beter geborgd.

Personeelsvertegenwoordiging

Door onze omvang hebben we geen ondernemingsraad. We hebben er daarom dit jaar voor gekozen om een personeelsvertegenwoordiging op te richten. Hierdoor ontstaat gelijkwaardigheid tussen ons en Waardwonen in de vertegenwoordiging van de medewerkers in het proces rondom het onderzoek naar de haalbaarheid van een fusie.

Onze dienstverlening

We hebben 4 huurdersbeloften die centraal staan in onze dienstverlening:

- We zijn betrokken bij u en uw buurt;
- We hebben oog voor uw specifieke situatie;
- We zorgen dat u weet waar u aan toe bent;

- We zijn samen verantwoordelijk voor uw woongenot.

Huurderstevredenheid

We monitoren onze huurderstevredenheid periodiek. Dit doet KWH voor ons met online en telefonische enquêtes. Ze stellen onze huurders vragen over verschillende onderwerpen. We willen op elk onderdeel een 8 of hoger scoren.

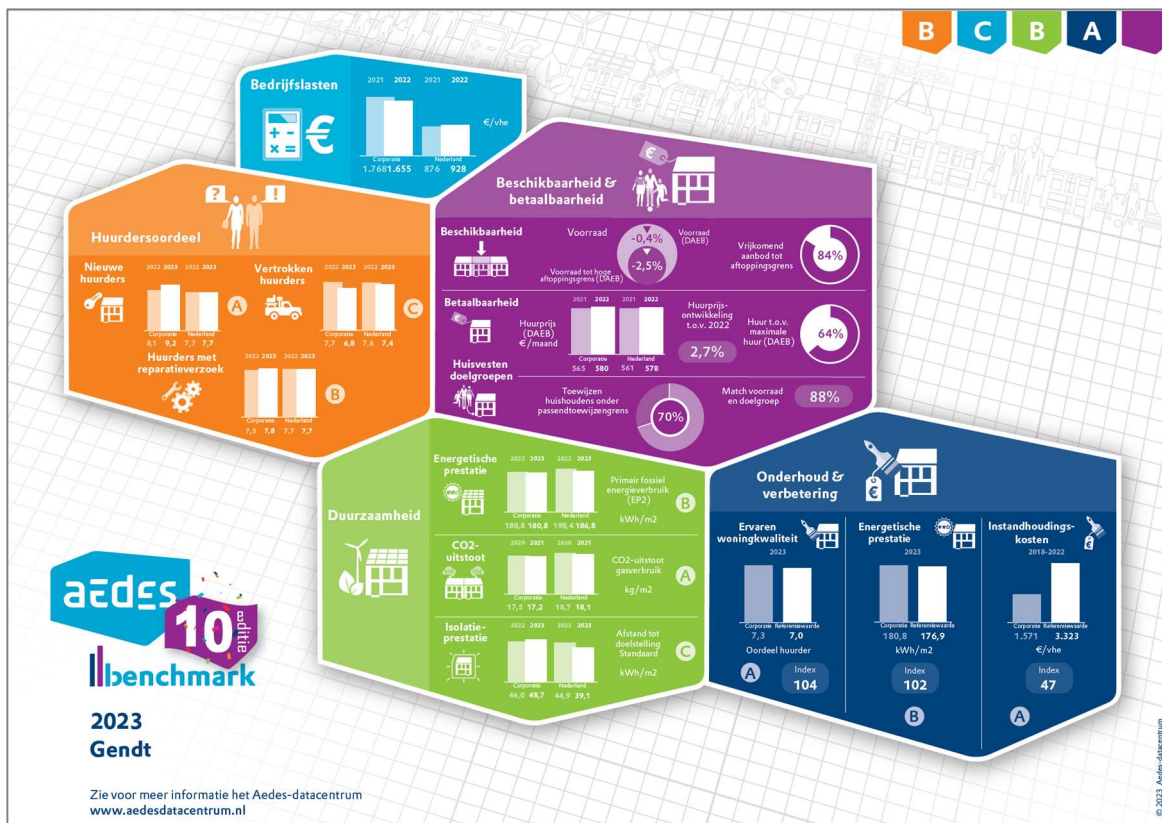
Ook doen we elk jaar mee met de Aedes-benchmark die ook (onder andere) deze momenten op klanttevredenheid meet. Omdat de periode van de meting van de Aedes-benchmark anders is, benoemen we hierbij beide scores.

	KWH score 2022	KWH score 2023	Aedes Benchmark 2022	Aedes Benchmark 2023*
Algemene waardering	7.2	7.5	-	-
Nieuwe huurders	8.4	8.3	A (8,1)	A (9,2)
Vertrokken huurders	7.5	7.5	B (7,7)	C (6,8)
Reparaties	7.7	8.0	B (7,5)	B (7,8)
Onderhoud	8.1	7.3	-	-

*De periode van de Aedes Benchmark loopt van september 2022 t/m augustus 2023

Aedes Benchmark

In de Aedes benchmark streven wij naar de score A voor het huurdersoordeel. Daarvoor moeten op de onderdelen Nieuwe huurders, Huurders met een reparatieverzoek en Vertrokken huurders een 8 of hoger scoren. Dit lukt nog niet op alle vlakken.



Klachten

Huurders met klachten melden dit in eerste instantie bij onszelf. Als de huurder ontevreden is over de afhandeling kan de huurder terecht bij de Regionale Klachtencommissie of bij de huurcommissie. In 2023 behandelde de klachtencommissie drie klachten en er waren geen klachten bij de huurcommissie.

Klachtencommissie

We zijn aangesloten bij de regionale klachtencommissie Nijmegen e.o. De uitkomst van de 3 klachten was als volgt:

- één klacht is ongegrond verklaard;
- één klacht is gegrond verklaard en zijn samen met de huurder tot een oplossing gekomen;
- één klacht is ingetrokken (deze is tussentijds opgelost).

Het jaarverslag van de Regionale Klachtencommissie staat op onze website.

Huurcommissie

In 2023 zijn er geen klachten behandeld bij de Huurcommissie. Alle uitspraken van de huurcommissie worden openbaar gemaakt op de website van de huurcommissie.

Rechtbank

Twee huurders hebben samen een zaak ingediend bij de rechtbank. De huurders zijn door de kantonrechter in het ongelijk gesteld.

Communicatie (middelen)

Wij vinden het onderhouden van een sterke verbinding met onze (toekomstige) huurders, medewerkers en anderen belangrijk. Professionele communicatiemiddelen spelen hierbij een cruciale

rol. We willen makkelijk bereikbaar zijn voor huurders en anderen op een manier die aansluit bij hun wensen. We willen verder helder zijn in onze informatievoorziening.

Communicatie onderdeel van projectteams

Om huurders, omwonenden, medewerkers en anderen zo vroeg en persoonlijk mogelijk te betrekken sluit communicatie steeds vaker aan in een vroeg stadium.

Zo was communicatie onder andere betrokken bij de implementatie van ViewPoint, het onderzoek naar de samenwerkingsvorm met Waardwonen en het sloop/nieuwbouwproject Staatsliedenpark.

Onlineontwikkelingen

We houden de website actueel en breiden de aangeboden informatie uit, zo hebben we bijvoorbeeld een aantal nieuwe projectpagina's online gezet. Daarnaast zijn we aanwezig op verschillende sociale mediakanalen.

Sociale media

- **Facebook**

We richten ons met dit kanaal op onze huurders. We zijn dit jaar gegroeid van 666 naar 701 volgers. Dit is in verhouding tot ons bezit een hoog aantal volgers.

We zien dat berichten over verkoop van woningen een heel goed bereik hebben en berichten over het Staatsliedenpark en het 55 jaar bestaan leverden veel likes en reacties op.

- **LinkedIn**

Op LinkedIn richten we ons op mogelijke nieuwe collega's, mensen uit het werkveld en andere professionals. We zijn op dit kanaal dit jaar gegroeid van 332 naar 542 volgers.

We zien dat berichten over onze organisatie (zoals samenwerking met Waardwonen en het afscheid Germa Knuver), kijkjes achter de schermen en de nieuwsbrief het goed doen.

Huurdersnieuwsbrief

Niet iedereen bezoekt onze website of volgt onze sociale media voor nieuws en informatie. Daarom geven we driemaal per jaar een papieren huurdersnieuwsbrief uit. In deze nieuwsbrief laten we huurders aan het woord over hun huis én buurt, laten we zien hoe we samenwerken met andere organisaties én geven informatie over nieuwbouw, renovatie en andere tips om fijn te wonen. Nieuw dit jaar is dat we werkten met thema-nieuwsbrieven. De nieuwsbrieven zijn ook online te bekijken op onze website.

In de pers

We ontvangen regelmatig persvragen van lokale en regionale media, al dan niet naar aanleiding van een eigen pers- of nieuwsbericht. Onderwerpen waar we in 2023 mee in de pers kwamen:

- Bouw Staatsliedenpark;
- Uitgifte woningen Staatsliedenpark met motivatiebrief;
- Hoogste punt Staatsliedenpark;
- Onderzoek naar samenwerking met Waardwonen.

Governance

De Wet bescherming klokkenluiders (voorheen Wet Huis voor klokkenluiders) is vanaf 18 februari 2023 aangepast. De bijbehorende regeling is in lijn met de wet aangepast en op onze website geplaatst.

Daarnaast heeft de Raad van Commissarissen (RvC) gesproken over het vastgoedbezit van de leden van de raad. Daarin is vastgesteld dat er geen principes zijn geschonden.

AVG

Onze privacy officer en security officer zorgen ervoor dat privacy- en informatiebeveiliging goed geregeld zijn binnen de organisatie. Privacy en informatieveiligheid waren ook een belangrijk beoordelingspunt bij de keuze en de implementatie van het nieuwe administratiesysteem ViewPoint.



7. Onderzoek naar samenwerking tussen WOONstichting Gendt en Waardwonen

Wat is het beste voor onze huurders en woningzoekenden: zelfstandig blijven, samenwerken of fuseren? Die vraag stond centraal bij de start van het haalbaarheidsonderzoek door onafhankelijk adviesbureau Atrivé in maart 2023. Het haalbaarheidsonderzoek richtte zich op het bepalen van welke variant de meeste volkshuisvestelijke en organisatorische meerwaarde biedt voor huurders.

Huurders hebben baat bij een stabiele en betrouwbare organisatie

Als organisaties, actief in een landelijke omgeving, willen WOONstichting Gendt en Waardwonen zich allebei inzetten voor het behoud van lokale identiteit. Om dat te kunnen blijven doen hebben huurders baat bij een stabiele, betrouwbare en dichtbij georganiseerde woningcorporatie.

We werken al veel samen in Lingewaard om een thuis te realiseren voor onze huurders en woningzoekenden. Gezamenlijk maken we prestatieafspraken met onze huurdersorganisaties en de gemeente, gericht op de huisvesting van al onze doelgroepen, betaalbaarheid, duurzaamheid van de woningen.

Onze hechte band heeft dit verslagjaar al geleid tot verdere samenwerking. Het voelt dan ook als een natuurlijke en logische stap dat we samen kijken naar welke vorm van samenwerken het meest kan betekenen voor onze huurders.

Inbreng (vertegenwoordigingsorganisaties) huurders en medewerkers essentieel voor het proces

De huurdersorganisaties en medewerkers(vertegenwoordiging) zijn vanaf het begin van het onderzoekproces betrokken. WOONstichting Gendt en Waardwonen hechten beide waarde aan hun inbreng en overeenstemming over de toekomstige invulling van de samenwerking.

In juni organiseerden we inloopavonden voor huurders. Het belangrijkste doel: luisteren naar huurders! Wat vinden zij belangrijk in onze dienstverlening? Wat willen zij graag behouden of verbeteren? Waar maken ze zich misschien zorgen over? En hoe willen ze graag betrokken zijn bij het onderzoek en de besluiten die genomen worden? Ook de huurdersorganisaties gingen in gesprek met huurders.

Bestuurders besluiten om het formele fusieproces op te starten

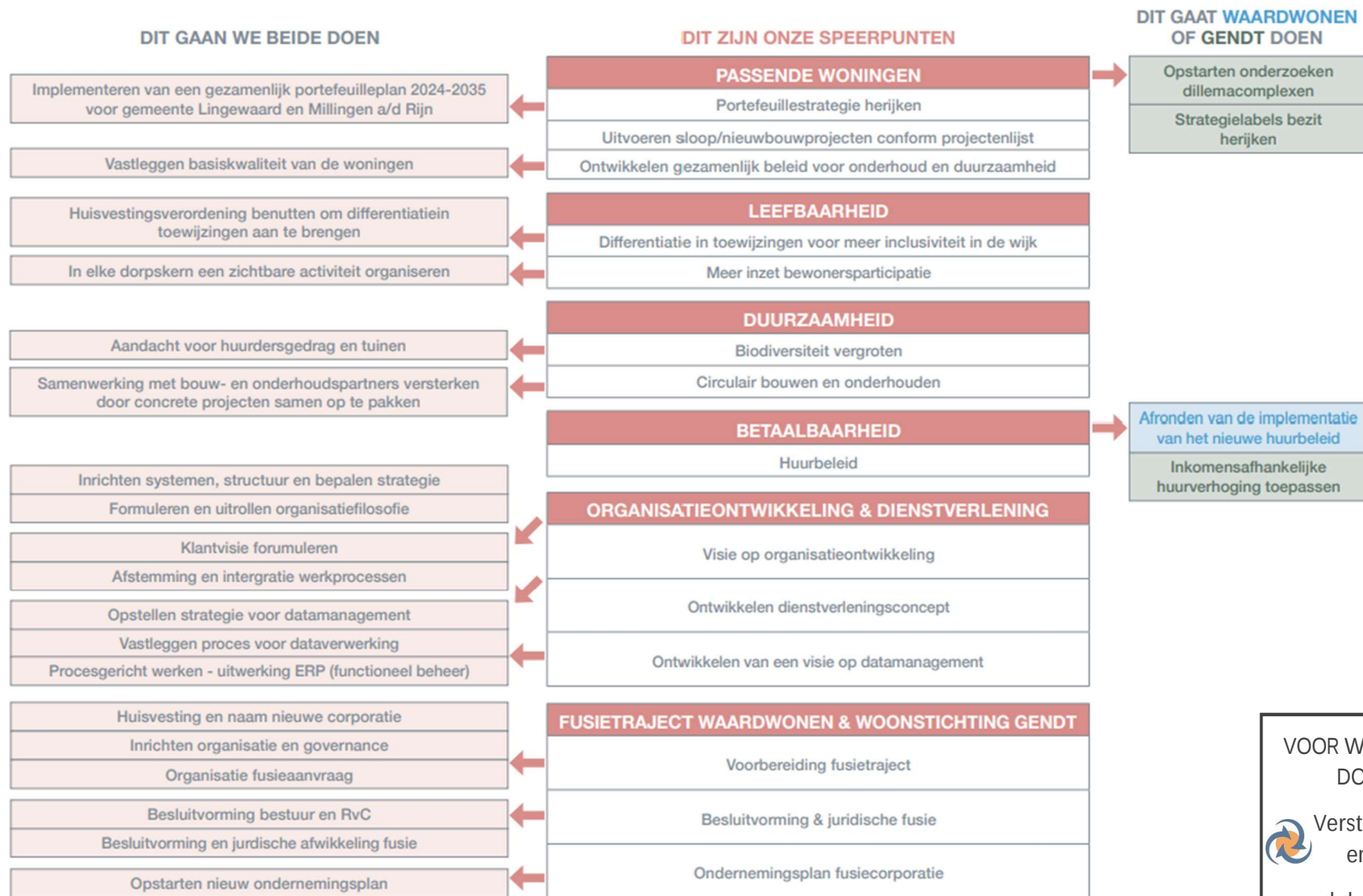
Op basis van haalbaarheidsonderzoek adviseerde Atrivé in september 2023 dat fuseren de meeste meerwaarde voor huurders biedt. We hebben dit advies besproken met huurdersorganisaties, personeelsvertegenwoordigingen en Raden van Commissarissen. Op basis van deze gesprekken besloten beide directeur-bestuurders in november 2023 om een formeel fusieproces op te starten.

Dat betekent dat we in de komende periode de meerwaarde voor huurders verder gaan uitwerken in concrete afspraken met onze huurdersorganisaties. We willen tot afspraken komen over huurdersthema's zoals duurzaamheid, betaalbaarheid en dienstverlening. Maar ook over participatie en de rol en positie van de huurders(organisaties).

Voordat er sprake is van een fusie, moeten de huurdersorganisaties hiermee instemmen. Andere betrokken partijen, zoals vertegenwoordigingsorganen van medewerkers en gemeenten, mogen een advies of zienswijze geven. Pas nadat al deze stappen zijn doorlopen en er instemming, positieve zienswijzen en adviezen zijn ontvangen, vragen we goedkeuring voor de fusie aan bij de minister voor Volkshuisvesting & Ruimtelijke ordening.

8. De blik vooruit: dit is wat we in 2024 gaan doen

Overzicht jaarplan 2024 Waardwonen en WOONstichting Gendt



VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN



Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 28-06-2024

9. Financiën 2023

Uitgangspunten financieel beleid

Ons financieel beleid ligt vast in het Reglement Financieel Beheer en Beleid conform Woningwet. Hiermee dragen we bij aan de realisatie van onze maatschappelijke opgave. Daarnaast zorgen we voor financiële continuïteit.

We zijn nu nog een financieel gezonde corporatie. We staan echter voor aanzienlijke (financiële) uitdagingen zoals: het oppakken van wijkverbeteringsplannen, verduurzamingsopgave, toenemende lastendruk (belastingen & heffingen) terwijl de huuropbrengsten gereguleerd blijven.

We sturen op beheersbare uitgaven en stabiele opbrengsten zodat onze kasstromen zo veel mogelijk voorspelbaar zijn. Met scenario-analyses beoordelen we of we de onvoorspelbare factoren financieel kunnen opvangen. Dit vraagt om een goede bedrijfsvoering. We blijven ons ontwikkelen van registratie en verslaglegging naar analyse en advies.

Bedrijfsresultaat

Bedragen x € 1.000	Jaarrekening 2023	Jaarrekening 2022
Bedrijfsopbrengsten	7.156	5.970
Bedrijfslasten	-3.563	-2.992
Bedrijfsresultaat	3.593	2.978
Totaal aan waardeveranderingen	-17.774	6.832
Financiële baten en lasten	-690	-707
Jaarresultaat voor belastingen	-14.871	9.103
Belastingen	82	-2.084
Jaarresultaat na belastingen	-14.789	7.019

Het positieve bedrijfsresultaat wordt ingezet voor de volkshuisvestelijke opgaven.

Financiële continuïteit

In december stelden we ons jaarplan 2024 en de meerjarenbegroting 2024-2033 vast. We gaan daarin uit van een gematigd sociaal huurbeleid en investeren aanzienlijke bedragen in duurzaamheid, onderhoud en nieuwbouw.

We zien dat onze financiële positie op dit moment gezond is. Om ook in de komende jaren ons investeringsprogramma uit te voeren, de verduurzaming van onze woningen te versnellen en het onderzoek en de aanpak van een paar kwetsbare wijken naar voren te trekken, kan het samengaan met Waardwonen ondersteunend zijn.

Om financieel gezond te blijven toetsen we onze investeringen aan vooraf gestelde rendementsnormen. Ook toetsen we het effect van het investeringsprogramma op onze operationele kasstroom.

Kengetallen Jaarplan 2024 en meerjarenbegroting 2024-2033

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Financiële kengetallen										
FINANCIËLE RATIO'S										
Totaal										
ICR [min 1,4]	2,05	2,33	2,01	1,98	2,01	1,87	1,85	1,58	1,56	1,53
LTV beleidswaarde (%) [max 85%]	34,50	42,50	48,20	51,50	56,50	60,30	64,30	68,30	72,00	71,40
Solvabiliteit beleidswaarde (%) [min 15%]	62,30	58,80	49,20	46,50	41,10	37,90	33,80	30,40	26,00	27,10
Dekkingsratio (%) [max 70%]	23,50	28,80	33,40	35,00	37,80	39,60	41,50	43,20	45,20	44,20
Onderpandratio (%) [max 70%]	24,30	30,50	35,70	37,70	41,00	43,20	45,40	47,40	49,70	48,60
Geborgd schuldvolume (€ mld.) [max €3,5 mld.]	0,03	0,04	0,05	0,06	0,07	0,07	0,08	0,08	0,09	0,09
DAEB										
ICR DAEB [min 1,4]	1,99	2,30	1,98	1,96	1,98	1,85	1,83	1,56	1,54	1,51
LTV beleidswaarde DAEB (%) [max 85%]	34,90	43,10	48,80	52,20	57,20	61,10	65,00	69,10	72,90	72,20
Solvabiliteit beleidswaarde DAEB (%) [min 15%]	61,80	58,30	48,60	45,90	40,40	37,10	33,00	29,60	25,10	26,20
Dekkingsratio DAEB (%) [max 70%]	23,80	29,10	33,70	35,30	38,20	40,00	41,90	43,60	45,70	44,70
Niet-DAEB										
ICR Niet-DAEB [min 1,8]										
Solvabiliteit beleidswaarde Niet-DAEB (%) [min 40%]	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

De meerjarenbegroting 2024-2033 geeft inzicht in de financiële gevolgen voor de komende jaren op basis van de Woondeal, de huidige portefeuillestrategie én onze kaders en doelstellingen, afgezet tegen het inzicht in toekomstige interne en externe ontwikkelingen.

Analyseresultaat ten opzichte van de begroting 2023

Bedragen x € 1.000	Jaarrekening 2023	Begroting 2023
Bedrijfsopbrengsten	7.156	7.147
Bedrijfslasten	-3.563	-3.135
Bedrijfsresultaat	3.593	4.012
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-17.774	3.022
Financiële baten en lasten	-690	-823
Jaarresultaat voor belastingen	-14.871	6.211
Belastingen	82	-84
Jaarresultaat na belastingen	-14.789	6.127

Het verschil tussen het gerealiseerde resultaat in de jaarrekening 2023 en de begroting 2023 wordt voornamelijk veroorzaakt door de (on)gerealiseerde waardeveranderingen.

Oordeel vanuit gezamenlijk beoordelingskader Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Elk jaar beoordelen de Aw en het WSW (op basis van een gezamenlijke beoordelingskader) onze bedrijfsvoering. Hierbij richt de beoordeling van de Aw zich vooral op de governance, terwijl het Waarborgfonds zich richt op de beheersing van de organisatie. Samen beoordelen zij de financiële continuïteit. Dit gezamenlijk beoordelingskader kent een risicogerichte aanpak.

Wij ontvingen van de Aw in 2023 weer een positief oordeel rechtmatigheid over het verslagjaar 2022. Het gaat dan om een oordeel over de toewijzingseisen van de staatssteunregeling, passend toewijzen en de huursombenadering. Ook gaf de Aw een positief oordeel over de Wet Normering Topinkomens



(WNT), toetsing verlicht regime, overcompensatie, voorlopige bevinding aflossingsschema interne lening en de naleving van specifieke wettelijke bepalingen.

Het WSW heeft ons risicoprofiel net als in 2022 op laag-midden gesteld, het laagste risiconiveau, en dat bevestigt dat we als corporatie een zeer gezonde financiële positie hebben.

Risicoparaagraaf 2023

Bij de ontwikkeling van projecten zijn de risico's in het algemeen groter dan bij reguliere beheeractiviteiten. Wij zijn ons dat bewust, hiervoor nemen we maatregelen en ontwikkelen instrumenten om grip te krijgen zodat we de risico's beperken en beheersbaar maken.

Het besluitvormingsproces faseren we met fasedocumenten. Daardoor professionaliseren we de projectontwikkeling. De juridische en fiscale aspecten zijn een belangrijk onderdeel in de ontwikkelingsprojecten. Hiervoor maken we gebruik van belastingadviseurs en juristen. We brengen door inhuur van expertise en opleidingen tegelijkertijd onze interne deskundigheid op een hoger niveau.

Voor 2023 is onze top 5 van hoge strategische risico's als volgt opgebouwd:

- a. Politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit
- b. Duurzaam verdienmodel sector
- c. Betaalbaarheid huurder
- d. Toename te huisvesten statushouders en kwetsbare bewoners
- e. Niet realiseren maatschappelijke opgave

Het risico van de politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit beheersen wij door de politieke ontwikkelingen nauwlettend te volgen en hier gezamenlijk met collega corporaties in de woningmarktregio tijdig op te anticiperen. We houden intensief contact met de gemeente Lingewaard over knelpunten en we maken duidelijke wederkerige afspraken in de prestatieafspraken

De corporaties kunnen hun opgave tot nu toe nog steeds realiseren. Met de afschaffing van de verhuurderheffing is in de Nationale prestatieafspraken een tegenprestatie gevraagd. De lange termijn effecten en gevolgen blijven we kritisch volgen door het rendement op investeringen en exploitatie maximaal te benutten.

De betaalbaarheid van onze huurders bewaken we door inzicht te krijgen in de energielasten van onze huurders en ze daarop te adviseren. Door het versnellen van de verduurzaming van slechte labels en door het gezamenlijk ontwikkelen van het huurbeleid voor langere termijn. We zetten een wooncoach in en vanuit het SIBA-project (Signaleren, bespreekbaar maken en aanpakken van armoede) in samenwerking met de Gemeente en de Hoge scholen willen we de verborgen armoede ontdekken.

De toename in huisvesten van statushouders en kwetsbare bewoners organiseren we in overleg met de gemeente, vluchtelingenwerk en overige maatschappelijke instellingen om bewoners de juiste plek te geven. We voegen woningen toe door nieuwbouw en herstructurering, waarbij nieuwe woonvormen worden geïntroduceerd.

Voor het realiseren van onze maatschappelijke opgave zorgen we dat we contact blijven onderhouden met de verschillende (maatschappelijke) netwerken, waardoor goed afgestemd kan worden hoe we optimaal invulling geven aan de maatschappelijke opgave. We nemen de gemeente vroegtijdig mee in de planvorming om zo commitment te verkrijgen. Voor het bevorderen van de leefbaarheid worden er wijkplannen ontwikkeld.

We hebben geen vermoeden dat er sprake is van fraude risico binnen de organisatie.

Beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het verticaal toezichtmodel van de Aw en WSW. Sinds 2019 valt de beleidswaarde binnen de spelregels van het handboek marktwaardering.

Bij het opstellen van de jaarrekening worden diverse oordelen en schattingen gemaakt. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste post waar een inschatting over gemaakt moet worden voor de jaarrekening.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van WOONstichting Gendt en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van WOONstichting Gendt. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige wooneenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door WOONstichting Gendt van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2023 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin WOONstichting Gendt actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet

meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.

- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.



10. Verslag van de Raad van Commissarissen 2023

Algemeen

De Raad van Commissarissen (RvC) heeft als belangrijkste taak het houden van toezicht op de algemene gang van zaken binnen WOONstichting Gendt. Daarnaast adviseert de RvC de directeur-bestuurder en bespreekt de voortgang van de afgesproken doelen.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn in de statuten van WOONstichting Gendt vastgelegd en zijn in detail uitgewerkt in het *Reglement voor de RvC*. Het *Bestuursreglement*, en het *Reglement van de RvC* zijn in oktober 2023 herzien en goedgekeurd. Deze documenten zijn te vinden op de website van WOONstichting Gendt.

Goedkeuring van operationele- en financiële doelstellingen en strategie

De operationele en financiële doelstellingen van WOONstichting Gendt worden jaarlijks vastgelegd in de begroting. De directeur-bestuurder bepaalt het kader en de doelstellingen van deze jaarlijkse begroting. De begroting van 2023 is goedgekeurd.

De doelstellingen van WOONstichting Gendt zijn erop gericht om maximaal maatschappelijk (volkshuisvestelijk) rendement te behalen onder de randvoorwaarden van financiële continuïteit. Het strategisch beleid evalueren we in afzonderlijke vergaderingen, waarbij de RvC evenals de directeur-bestuurder en in principe ook de manager Bedrijfsvoering aanwezig zijn.

Ook komen dan ontwikkelingen op lokaal, regionaal, en landelijk niveau aan de orde. Dat geldt ook voor de relaties en ontwikkelingen met betrekking tot stakeholders, waarvan de huurders(organisatie) de belangrijkste is.

Een steeds belangrijker bespreekpunt in onze vergaderingen werd de samenwerking en uitwisseling van informatie met Waardwonen en andere woningcorporaties in de landelijke regio tussen Arnhem en Nijmegen.

Toezichtkader

Ons toezichtkader voor het interne toezicht wordt gevormd door het ondernemingsplan en de begroting (incl. liquiditeitsbegroting). Aan Verstegen Accountants en Adviseurs is de opdracht gegeven voor een externe controle van de jaarrekening 2023 en bijbehorende gegevens. De RvC heeft de uitkomsten van het onderzoek met de accountant besproken. De accountant rapporteert haar bevindingen door middel van het accountantsverslag, met daarin bevindingen en constatering naar aanleiding van de controle en het concept-Jaarverslag aan de RvC.

Financiële continuïteit

De primaire doelstelling van het *reglement financieel beleid en beheer* is het waarborgen van de financiële continuïteit van WOONstichting Gendt. De RvC heeft er in 2023 op toegezien, dat er volgens het reglement financieel beleid en beheer is gehandeld.

Interne risicobeheersing en controlesysteem

De RvC heeft kennisgenomen van het door de organisatie gehanteerde systeem van interne risicobeheersing en interne controle. Daarnaast heeft zij de externe onafhankelijke accountant opdracht gegeven de jaarrekeningcontrole uit te voeren. Daarbij wordt de interne controle beoordeeld voor zover relevant in het kader van de jaarrekeningcontrole. Een uitgebreide interne en externe risicoanalyse, met bijbehorende beheersingsmaatregelen is ook integraal onderdeel van het Jaarverslag.

Verbindingen

WOONstichting Gendt heeft geen verbindingen.

Volkshuisvestelijke opgaven

Mede op basis van de prestatieafspraken 2021-2025, zijn de *Prestatieafspraken 2024*, tussen de Gemeente Lingewaard, Waardwonen, WOONstichting Gendt, Huurdersvereniging Gendt en Huurdersbelang Lingewaard gemaakt en door alle partijen ondertekend. De RvC is hiervan op de hoogte gesteld en heeft kennisgenomen van de gemaakte afspraken. De prestatieafspraken passen in de ambities en het beleid van WOONstichting Gendt.

De RvC heeft goedkeuring gegeven aan investeringsvoorstellen voor verschillende locaties c.q. projecten, zoals Vleumingen West fase 2 en nieuwbouw Bibliotheek.

Vergaderingen en andere bijeenkomsten RvC

In 2023 heeft de RvC vijfmaal vergaderd in aanwezigheid van de directeur-bestuurder, de manager Bedrijfsvoering en de strategisch adviseur. Deze vonden allemaal plaats op het kantoor van WOONstichting Gendt. Zowel de directeur-bestuurder als de leden van de RvC droegen agendapunten aan en deden in de vergaderingen mededelingen over van belang zijnde informatie en ontwikkelingen. Vaste punten zijn onder meer het vaststellen van de notulen van de vorige vergadering en de ontwikkeling van relaties met belangrijke stakeholders, zoals de Huurdersvereniging en collega-corporatie Waardwonen.

Na elke vergadering werd deze telkens door de drie RvC-leden geëvalueerd vaak zonder aanwezigheid van de directeur-bestuurder, maar altijd zonder de manager Bedrijfsvoering en de strategisch adviseur. Daarnaast heeft de RvC ook incidenteel informeel of voorbereidend overleg gehad.

In gesprek met directeur-bestuurder en MT

De RvC heeft regelmatig gesprekken gevoerd met zowel de directeur-bestuurder als met de twee leden van het managementteam. Het remuneratiegesprek met de directeur-bestuurder hebben we uitgesteld naar januari 2024, omdat mevrouw Knuver gemotiveerd had aangegeven haar werk bij WOONstichting Gendt per 1 februari 2024 te beëindigen.

In gesprek met personeel van WOONstichting Gendt

Daarnaast hebben leden van de RvC ook informeel contact gehad met managers en medewerkers.

WOONstichting Gendt heeft vanwege de beperkte omvang geen ondernemingsraad. Niettemin heeft WOONstichting Gendt in 2023 vooral ten behoeve van het onderzoek naar een mogelijke fusie met Waardwonen een Personeelsvertegenwoordiging aangesteld om een gelijkwaardige partner te kunnen zijn naast de ondernemingsraad van Waardwonen.

In gesprek met Huurdersvereniging Gendt

Op diverse momenten in 2023 hebben we overleg gehad met Huurdersvereniging Gendt (HVG). Dit waren doorgaans constructieve gesprekken waar ook discussiepunten niet werden geschuwd. De HVG heeft de *Prestatieafspraken 2024* mee vorm gegeven en ondertekend. De huurdercommissaris en voorzitter van de RvC zijn aanwezig geweest bij een inloopavond van de HVG en ook op haar ledenvergadering. Ondanks de geconstateerde verschillen van inzicht, is er in 2023 over en weer meer vertrouwen ontstaan. Het onderzoek naar verdergaande samenwerking of zelfs een fusie met Waardwonen is vaak onderwerp van gesprek met de HVG geweest.

Daarnaast heeft de huurderscommissaris incidenteel gesprekken gevoerd met de (nieuwe) voorzitter van de HVG en input gevraagd voor RvC-vergaderingen. Ook is er informeel contact geweest.

Tertiairrapportages

De periodieke verslaglegging door de directeur-bestuurder aan de RvC vindt plaats op basis van tertiairrapportages (3x per jaar). In de tertiairrapportages zijn zowel financiële als volkshuisvestelijke gegevens opgenomen. Daarnaast zijn relevante ontwikkelingen en informatie (gevraagd en ongevraagd) tussen de directeur-bestuurder en de RvC uitgewisseld.

Besproken onderwerpen

Onderwerpen, die in 2023 één of meerdere keren tussen de directeur-bestuurder en de RvC zijn besproken, zijn:

- Aedes Benchmark;
- Nieuwe investeringsprojecten;
- Samenwerking Waardwonen;
- Samenwerking Huurdersvereniging Gendt;
- Jaarplan en Begroting 2024;
- Treasury Jaarplan;
- Jaarlijkse Huuraanpassing;
- Evaluatie Prestatieafspraken 2022;
- Herziening Governancecode;
- Herziening Portefeuillestrategie;
- Jaarstukken 2023;
- Managementrapportages T1 en T2 ;
- Wet Bescherming Klokkenluiders;
- Cybersecurity;
- WSW Beoordelingsbrief en borgingsplafond;
- Leidraad Aw inzake Meerjarenbegroting en dPi 2023;
- Opdrachtbevestiging 2023 accountant en kennismaking nieuwe partner;
- Terugkoppeling jaargesprek AW;
- Proces portefeuillebeheer;
- Investeringsstatuut 2023;
- Bestuursreglement;
- Samenwerking met Oost-Betuwe corporaties via Platform Oost-Betuwse corporaties t.b.v. gemeenschappelijke visie op landelijk gebied tussen Arnhem en Nijmegen;
- Herbenoeming Bestuurder per 1 november 2023;
- Voorgenomen herbenoeming voorzitter RvC;

- Werving (tijdelijke) huurderscommissaris per 9 maart 2024;
- AW-toezichtbrief;
- Jaarplan en begroting 2024;
- Prestatieafspraken 2024;
- Vanwege de strikte noodzakelijkheid van een zuivere en onafhankelijke governance, is het aspect integriteit geagendeerd geweest en besproken;
- Haalbaarheidsonderzoek samenwerking of fusie WOONstichting Gendt en Waardwonen.

De RvC heeft in 2023 beslissingen genomen of goedkeuring gegeven onder meer ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- Kaderbrief jaarplan en begroting 2024;
- Treasury Jaarplan 2023 t.b.v. financiering 2023 en 2024;
- Jaarlijkse huuraanpassing 2023;
- Intentieovereenkomst over haalbaarheidsonderzoek naar meerwaarde fusie met Waardwonen;
- Jaarverslag 2022 en accountantsverslag;
- Bestuursreglement en Reglement RvC;
- Gezamenlijke portefeuillestrategie 2023-2035 met Waardwonen;
- Herbenoeming bestuurder per 1 november 2023;
- Herbenoeming voorzitter RvC;
- Vergaderschema 2024;
- Opdrachtbevestiging controle jaarrekening 2023;
- Nieuwbouw Vleumingen West fase 2;
- Nieuwbouw Bibliotheek;
- Jaarplan en Begroting 2024;
- Prestatieafspraken 2024;
- Bezoldiging RvC 2024 conform VTW-advies;
- Voortzetten haalbaarheid fusie WOONstichting Gendt met Waardwonen.

Governance

Governancecode

De RvC vindt een transparant bestuur en toezicht waarin de belangen van alle betrokken partijen op correcte wijze worden meegewogen, erg belangrijk. De principes en best practice bepalingen uit de

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28-06-2024.

Governancecode Woningcorporaties 2020 (per 1-1-2023 op onderdelen aangepast) worden door de directeur-bestuurder en de RvC onderschreven en toegepast.

Integriteitscode

WOONstichting Gendt heeft een integriteitscode vastgesteld. De leden van de RvC onderschrijven deze integriteitscode (voor zover die voor hen van toepassing is).

Klokkenluidersregeling

WOONstichting Gendt heeft een klokkenluidersregeling. Deze regeling biedt medewerkers, die vermoede misstanden binnen de organisatie willen melden, gepaste bescherming. De aanpassing van de regeling – in verband met aanpassing aan nieuwe (Europese) regelgeving - is in de vergadering van juni besproken en goedgekeurd.

Meldpunt Integriteit Woningcorporaties

Bij dit meldpunt kan iedereen terecht om signalen door te geven die te maken hebben met mogelijk niet integer handelen van medewerkers, management en directeur - bestuurders van corporaties. Er is geen melding gedaan.

Onafhankelijkheid

Alle leden van de RvC zijn onafhankelijk van WOONstichting Gendt. Er bestaan geen overlappingen met andere functies. Geen van de toezichthouders is of was in het verleden in dienst van WOONstichting Gendt of onderhoudt direct of indirect een band met leveranciers of afnemers van WOONstichting Gendt. Geen van de toezichthouders verleent andere diensten dan welke voortvloeien uit zijn lidmaatschap van de RvC of onderhoudt banden met WOONstichting Gendt, direct of indirect, buiten zijn commissariaat.

Geen van de toezichthouders hebben woningen of ander vastgoed in bezit, anders dan de woningen, waarin zij zelf wonen.

Tegenstrijdige belangen

De leden van de RvC verklaren geen geschenken van commerciële waarde voor zichzelf of voor hun familieleden te hebben aangenomen, geen voordeel te hebben geboden aan derden ten nadele van WOONstichting Gendt en verklaren niet geprofiteerd te hebben van zakelijke kansen die WOONstichting Gendt toekomen.

Klachten

WOONstichting Gendt is aangesloten bij de onafhankelijke klachtencommissie regio Nijmegen.

Het jaarverslag van de klachtencommissie staat op de website.

Samenstelling RvC

Sinds begin 2016 bestaat de RvC van WOONstichting Gendt uit 3 commissarissen.

De individuele leden hebben een verschillende achtergrond, een visie op wonen, maatschappelijke inbedding en een brede focus. Het zijn teamspelers met een goed inlevingsvermogen voor verhoudingen en voor de context, waarin WOONstichting Gendt opereert. In de profielschets worden de competenties, vaardigheden en kwalificaties van de individuele leden en de functie gebonden leden aangegeven.

De samenstelling van de RvC tot en met 31 december 2023:

Naam	Functie	Hoofd- en nevenfuncties	(her)benoemd	Aftreden
Dhr. drs. J.W.A. Wezendonk	Vice-voorzitter Huurders- commissaris	Directeur /bestuurder Nationaal Fonds Kinderhulp; Bestuurslid Stichting Vriendenkring Nederland. Bestuurslid Stichting SamenVoorAlleKinderen (SAM&)	1 ^e termijn per 09-03-2016. 2 ^e termijn per 09-03-2020.	09-03-2024 (niet herbe- noembaar)
Dhr. G. Ploeg	Voorzitter (Governance, Remuneratie, Vastgoed en Volkshuisvesting)	Pensioen per 01-10-2020. <i>(Voorheen werkzaam in architectuur, bouwmanagement en -advies, vastgoedontwikkeling, -onderhoud en -beheer, volkshuisvesting, huurdersparticipatie.)</i> Lid Raad van Commissarissen (huurderscommissaris) woonstichting Patrimonium Barendrecht per 01-07-2022 voor 4 jaar (hernoembaar per 01-07-2026)	Lid per 11-02-2020 Voorzitter per 01-01-2021.	11-02-2024 (herbenoemd per 11-02-2024 tot 11-02-2028)
Mevr. M.A.M. Westerbeek MSC RA	Lid (financiën, controlling, risicomanagement)	Concern Controller De Woonmensen Bestuurscontroller Woningcorporatie De Goede Woning Coördinator J11 RKKV VDZ Arnhem; Lid Raad van Toezicht Stichting Rozet	01-01-2021	01-01-2025 (herbe- noembaar)

De RvC bestond in 2023 uit drie leden, die voor een periode van vier jaar zijn benoemd. Twee leden kunnen in aanmerking komen voor een tweede zittingstermijn van vier jaar.

Mutaties

Er hebben geen mutaties plaatsgevonden in 2023.

Evaluatie functioneren RvC

Na elke vergadering werd deze door de drie RvC-leden geëvalueerd vaak zonder aanwezigheid van de directeur-bestuurder, maar altijd zonder de manager Bedrijfsvoering en de strategisch adviseur. Daarnaast heeft de RvC ook incidenteel informeel of voorbereidend overleg gehad.

Daarnaast heeft de RvC zichzelf als raad geëvalueerd begin december 2023. Op basis van eerder ingevulde vragenlijsten, is er een uitgebreid evaluatiegesprek gevoerd. De directeur-bestuurder was hier deels bij aanwezig. Van de bijeenkomst is een verslag gemaakt.

De belangrijkste conclusie is dat het gewenste basisprofiel bij alle leden aanwezig is en de benodigde deskundigheden in ruim voldoende mate aanwezig zijn. De raad bestond dit jaar uit één vrouw en twee mannen. De leden van de RvC hebben geoordeeld dat de sfeer open en constructief is en de leden zijn voldoende kritisch naar elkaar en naar de bestuurder.

De voorzitter heeft in 2023 zijn taak op een correcte en stimulerende wijze vervuld met ruimte voor iedereen. Transparantie in het uitoefenen van toezicht en het afleggen van verantwoording is door de RvC volledig onderschreven.

Permanente educatie

De leden van de RvC willen zich ontwikkelen voor een goede uitvoering van hun taak. Het toezichthouderschap wordt als een vak gezien, waarvoor regelmatig bijscholing nodig is om effectief te zijn en te blijven. Zowel in de praktijk van good governance als in de ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting in het algemeen en de volkshuisvestelijke opgave van de corporatie in het bijzonder. Hierbij gaat het om het geheel van vakkennis, beroepsvaardigheden en houding en gedrag, die nodig zijn om de verantwoordelijkheden en taken als interne toezichthouder effectief te kunnen uitvoeren.

De PE-activiteiten en de PE-punten die daaraan gekoppeld zijn, worden geregistreerd. Per kalenderjaar moeten minimaal 5 PE-punten worden behaald. De PE-verplichting voor commissarissen (en bestuurders) is ook opgenomen als ‘pas toe bepaling’ in de Governancecode Woningcorporaties 2020 (met aanpassing in 2022), die tevens bepaalt dat de in het verslagjaar behaalde PE-punten worden vermeld in het jaarverslag.

Hieronder een overzicht per RvC lid met de behaalde PE-punten over 2023:

<i>Naam</i>	<i>Functie</i>	<i>PE activiteit</i>	<i>PE- aanbieder</i>	<i>Aantal PE-punten</i>
<i>Dhr. Drs. J.W.A. Wezendonk</i>	Vice-voorzitter, Huurders-commissaris	Overschot 2022		2
		Boardroom Dynamics.	Avicenna	1
		Kracht en tegenkracht boardroom.	Avicenna	1
		Prestatieafspraken en rol RvC.	Avicenna	1
		De wooncrisis: dossier van elke corporatie.	Avicenna	1
		Totaal		6
<i>Dhr. G. Ploeg</i>	Voorzitter (Vastgoed en Volkshuisvesting)	Overschot uit 2022		5
		Conceptueel Bouwen en Flexwonen.	VTW lunchwebinar	1
		Poliliek lunchwebinar (n.a.v. Prinsjesdag).	VTW lunchwebinar	1
		Inhouss cursus Juridische aspecten bij fusie - Woningwet		2
			AKD Advocaten en notarissen, mw.mr. Eelkje van de Kuilen	
		Totaal		9
<i>Mevr. M.A.M. Westerbeek MSc RA</i>	Lid (Financiën, controlling, risicomanagement)	Financieel beleid woningcorporaties.	SOM	6
		Wonen en zorg	Finance Ideas	
			Acadamy	4
		Veerkrachtige wijken	Circusvis	3
		Totaal		13

Directeur-bestuurder

De functie van directeur-bestuurder is in 2023 ingevuld door mevrouw G.M.F. Knuver op basis van 32 uur per week, per 1 november 2023 op basis van 36 uur per week. Als basis voor de beloning geldt de in de sector gehanteerde beloningscode. Het bestuur is bevoegd te handelen binnen de kaders, zoals gesteld in de statuten, ondernemingsplan en begroting en is verantwoordelijk voor de strategie en dagelijkse gang van zaken van de organisatie.

Op basis van samen met de RvC vastgestelde doelen legt de directeur-bestuurder verantwoording af aan de RvC. Het toezicht op de directeur-bestuurder c.q. de werkgeversrol wordt gedurende het jaar door alle toezichthouders op ieders onafhankelijke wijze ingevuld.



Nevenfuncties directeur-bestuurder

Naam	Hoofdfunctie	Benoemd	Nevenfuncties
Mevr. G.M.F. Knuver MHD	directeur-bestuurder WOONstichting Gendt	01-11-2019 en herbenoemd per 01-11- 2023	Lid Raad van Toezicht PRO-college, Nijmegen e.o.(bezoldigd) , m.i.v. 1-1- 2023 voorzitter Raad van Toezicht

Permanente educatie directeur-bestuurder

Voor bestuurders is verplicht gesteld dat binnen een periode van drie jaar minimaal 108 PE-punten behaald moeten worden. Dit komt neer op 108 'studiebelastingsuren', die alleen te behalen zijn bij geaccrediteerde opleiders. In 2023 heeft de directeur-bestuurder 74 punten behaald.

Waardering

In 2023 is veel gebeurd en zijn er veel knopen doorgehakt. Zo zijn verdere stappen gezet in een onderzoek naar meerwaarde van samenwerking en eventueel fusie met de collega-corporatie in de gemeente Lingewaard, Waardwonen.

Er zijn door WOONstichting Gendt onder leiding van de bestuurder weer veel stappen gezet naar een verdere professionalisering van de organisatie.

De RvC heeft de relatie met de directeur-bestuurder in 2023 als prettig, professioneel, transparant en constructief ervaren. De Raad heeft grote waardering voor de bereikte resultaten en spreekt haar oprechte dank uit met betrekking tot inzet en betrokkenheid van de directeur-bestuurder.

Namens de Raad van Commissarissen,

Dhr. G. Ploeg

Voorzitter Raad van Commissarissen



IV. Jaarrekening 2023

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **28-06-2024**

1. Balans per 31 december 2023

na resultaatbestemming

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Actief		
Vaste activa		
8.1 Vastgoedbeleggingen		
8.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	118.941.310	130.500.170
8.1.1 Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.570.668	1.719.941
8.1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.552.800	4.479.100
8.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.519.168	449.797
	130.583.946	137.149.008
8.2 Materiële Vaste Activa		
8.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	175.615	229.678
	175.615	229.678
8.3 Financiële vaste activa		
8.3.1 Latente belastingvordering(en)	0	613.899
	0	613.899
Som der vaste activa	130.759.561	137.992.585
Vlottende activa		
8.4 Voorraden		
8.4.1 Overige voorraden	11.905	16.452
8.4.2 Grond bestemd voor verkoop	0	512.575
	11.905	529.027
8.5 Vorderingen		
8.5.1 Huurdebiteuren	70.167	19.317
8.5.2 Overige vorderingen	22.633	21.531
8.5.3 Overlopende activa	182.016	572.467
	274.816	613.315
8.6 Liquide middelen	1.601.868	1.033.795
Som der vlottende activa	1.888.589	2.176.137
Totaal activa	132.648.151	140.168.722

1. Balans per 31 december 2023

		31-12-2023	31-12-2022
		€	€
Passief			
8.7 Eigen vermogen			
8.7.1 Overige reserves	18.367.902	18.441.427	
8.7.2 Mutatie overige reserve	-3.213.060	-73.525	
8.7.3 Herwaarderingsreserve	<u>80.209.270</u>	<u>91.785.208</u>	
	95.364.112		110.153.110
8.8 Voorzieningen			
8.8.1 Voorziening onrendabele investeringen	3.811.363	1.122.893	
8.8.2 Voorziening loopbaanontwikkeling	19.714	19.637	
8.8.3 Voorziening latente belastingverplichtingen	<u>535.913</u>	<u>525.887</u>	
	4.366.990		1.668.417
8.9 Langlopende schulden			
8.9.1 Schulden/leningen overheid	1.273.456	1.347.279	
8.9.2 Schulden/leningen kredietinstellingen	24.227.176	20.255.359	
8.9.3 Agio leningen	393.151	402.459	
8.9.4 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	<u>4.336.300</u>	<u>4.293.300</u>	
	30.230.083		26.298.397
8.10 Kortlopende schulden			
8.10.1 Schulden aan overheid	73.824	73.824	
8.10.2 Schulden aan kredietinstellingen	1.028.181	1.015.778	
8.10.3 Schulden aan leveranciers	984.042	396.037	
8.10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	110.129	262.768	
8.10.5 Schulden ter zake van pensioenen	10.221	7.621	
8.10.6 Overlopende passiva	<u>480.570</u>	<u>292.770</u>	
	2.686.967		2.048.798
Totaal passiva		<u>132.648.151</u>	<u>140.168.722</u>

2.1 Winst-en-verliesrekening over 2023

Functioneel model	2023	2022
	€	€
9.1 Huuropbrengsten	5.352.602	5.414.488
9.2.1 Opbrengsten servicecontracten	163.698	76.143
9.2.2 Lasten servicecontracten	184.062	90.331
9.3 Overheidsbijdragen	0	0
9.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	995.611	702.468
9.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	1.152.275	1.031.118
9.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	477.786	518.275
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.706.565	3.148.439
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
9.7 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.396.598	976.750
Toegerekende organisatiekosten	221.222	45.501
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	828.179	558.067
9.7 Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.347.197	373.182
9.8.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.611.116	-736.171
9.8.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-11.193.354	7.544.056
9.8.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	30.700	24.800
9.9.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-17.773.770	6.832.685



	Opbrengsten overige activiteiten	71.140		64.049	
	Kosten overige activiteiten	<u>10.034</u>		<u>6.505</u>	
9.9	Nettoresultaat overige activiteiten		61.106		57.544
9.12	Overige organisatiekosten		-477.377		-452.156
9.13	Leefbaarheid		-44.888		-47.968
	Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0		0	
	Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0		0	
	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19.299		10.043	
	Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>709.443</u>		<u>717.028</u>	
9.14	Saldo financiële baten en lasten		<u>-690.144</u>		<u>-706.985</u>
	Resultaat voor belastingen		-14.871.312		9.204.741
9.15	Belastingen		<u>82.314</u>		<u>-2.084.488</u>
	Resultaat deelnemingen		<u>0</u>		<u>0</u>
	Resultaat na belastingen		<u><u>-14.788.998</u></u>		<u><u>7.120.253</u></u>

2.2 Winst-en-verliesrekening over 2023 gesplitst in DAEB en Niet-DAEB

Functioneel model	2023 Totaal	2023 DAEB	2023 Niet-DAEB
	€	€	€
9.1 Huuropbrengsten	5.352.602	5.296.954	55.648
9.2.1 Opbrengsten servicecontracten	163.698	163.233	465
9.2.2 Lasten servicecontracten	184.062	184.062	0
9.3 Overheidsbijdragen	0	0	0
9.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	995.611	984.681	10.930
9.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	1.152.275	1.141.401	10.874
9.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	477.786	476.331	1.455
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.706.565	2.673.710	32.855
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.396.598	2.029.454	367.144
Toegerekende organisatiekosten	221.222	218.156	3.066
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	828.179	514.778	313.401
9.7 Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.347.197	1.296.520	50.677
9.8.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.611.116	-6.611.116	0
Interne verkoop van DAEB naar niet DAEB	0	0	0
9.8.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-11.193.355	-11.044.010	-149.345
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
9.8.3 verkocht onder voorwaarden	30.700	0	30.700
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-17.773.771	-17.655.126	-118.645
Opbrengsten overige activiteiten	71.140	70.154	986
Kosten overige activiteiten	10.034	9.895	139
9.9 Nettoresultaat overige activiteiten	61.106	60.259	847

9.12	Overige organisatiekosten	-477.377	-470.761	-6.616
9.13	Leefbaarheid	-44.888	-44.266	-622
	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19.299	19.299	0
	Rentelasten en soortgelijke kosten	709.443	709.443	0
9.14	Saldo financiële baten en lasten	-690.144	-690.144	0
	Resultaat voor belastingen	-14.871.312	-14.829.808	-41.505
9.15	Belastingen	82.314	81.173	1.141
	Resultaat na belastingen	-14.788.998	-14.748.634	-40.364



2.2 Winst-en-verliesrekening over 2022 gesplitst in DAEB en Niet-DAEB

	2022 Totaal	2022 DAEB	2022 Niet-DAEB
	€	€	€
9.1 Huuropbrengsten	5.414.488	5.367.259	47.229
9.2.1 Opbrengsten servicecontracten	76.143	75.336	807
9.2.2 Lasten servicecontracten	90.331	90.331	0
9.3 Overheidsbijdragen	0	0	0
9.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	702.468	696.919	5.549
9.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	1.031.118	1.029.466	1.652
9.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	518.275	516.901	1.374
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.148.439	3.108.978	39.461
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	976.750	976.750	0
Toegerekende organisatiekosten	45.501	45.501	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	558.067	558.067	0
9.7 Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	373.182	373.182	0
9.8.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-736.171	-736.171	0
Interne verkoop van DAEB naar niet DAEB	0	0	0
9.8.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.544.056	7.390.228	153.828
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	24.800	0	24.800
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.832.685	6.654.057	178.628
Opbrengsten overige activiteiten	64.049	64.049	0
Kosten overige activiteiten	6.505	6.505	0
9.9 Nettoresultaat overige activiteiten	57.544	57.544	0
9.12 Overige organisatiekosten	-452.156	-448.212	3.944
9.13 Leefbaarheid	-47.968	-47.968	0



	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.043	10.043	0
	Rentelasten en soortgelijke kosten	717.028	710.774	6.254
9.14	Saldo financiële baten en lasten	-706.985	-700.731	-6.254
	Resultaat voor belastingen	9.204.741	8.996.850	207.890
9.15	Belastingen	-2.084.488	-2.066.305	-18.182
	Resultaat na belastingen	7.120.253	6.930.545	189.708



3.1 Kasstroomoverzicht over 2023

(Volgens de directe methode)

	2023	2022
	(x € 1000,-)	(x € 1000,-)
Ontvangsten		
<u>Huren</u>	€ 5.468	€ 5.414
Zelfstandige huurwoningen	€ 5.461	€ 5.407
Onzelfstandige wooneenheden		€ -
Intramuraal		€ -
Maatschappelijk onroerend goed		€ -
Parkeervoorzieningen	€ 7	€ 7
Vergoedingen	€ 9	€ 97
Overheidsontvangsten		€ -
Overige bedrijfsontvangsten	€ 469	€ 21
Renteontvangsten	€ 19	€ -
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	€ 5.965	€ 5.533
Uitgaven		
Erfpacht		
<u>Personeelsuitgaven</u>	€ -746	€ -812
Lonen en salarissen	€ -393	€ -428
Sociale lasten	€ -247	€ -269
Pensioenlasten	€ -106	€ -115
Onderhoudsuitgaven	€ -544	€ -740
Overige bedrijfsuitgaven	€ -3.206	€ -1.496
Rente-uitgaven	€ -698	€ -727
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	€ -6	€ -4
Huurdersbijdrage woonbond	€ -	€ -
Verhuurdersheffing	€ -	€ -198
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€ -15	€ -24
Vennootschapsbelasting	€ 493	€ -383
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	€ -4.722	€ -4.383

Kasstroom uit operationele activiteiten	€	1.243	€	1.149
--	----------	--------------	----------	--------------

MVA ingaande kasstroom

Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	€	1.264	€	977
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	€	-	€	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	€	-	€	-
Verkoopontvangsten grond	€	2.007	€	-
(Des)investeringenontvangsten overig	€	-	€	-
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	€	3.271	€	977

MVA uitgaande kasstroom

Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	€	-7.421	€	-895
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	€	-441	€	-92
	€	-	€	-
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	€	-	€	-
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	€	-	€	-
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	€	-	€	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	€	-	€	-312
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden		0	€	-
Aankoop grond		0	€	-
Investeringen overig	€	-	€	-3
Externe kosten bij verkoop	€	-11	€	-4
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	€	-7.873	€	-1.306



FVA

Ontvangsten verbindingen

Ontvangsten overig

Uitgaven verbindingen

Uitgaven overig

*Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA***Kasstroom uit (des) investeringen**

€	-4.602	€	-329
---	--------	---	------

Financieringsactiviteiten ingaand

Nieuw te borgen leningen

€	5.000
---	-------

Nieuw ongeborgde leningen

0

Uitgaven

Aflossingen geborgde leningen

€	-1.073	€	-765
---	--------	---	------

Aflossingen ongeborgde leningen

0	€	-313
---	---	------

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

€	3.927	€	-1.078
---	-------	---	--------

Mutatie geldmiddelen

€	568	€	-258
---	-----	---	------

Wijzigingen kortgeldmutaties**Liquide middelen per 1 januari**

€	1.034	€	1.291
---	-------	---	-------

Liquide middelen per 31 december

€	1.602	€	1.034
---	-------	---	-------



3.2 Kasstroomoverzicht over 2023 gesplitst in DAEB en Niet-DAEB.

(Volgens de directe methode)

Ontvangsten

Huren

Zelfstandige huurwoningen

Onzelfstandige wooneenheden

Intramuraal

Maatschappelijk onroerend goed

Parkeervoorzieningen

Vergoedingen

Overheidsontvangsten

Overige bedrijfsontvangsten

Renteontvangsten

Saldo ingaande kasstromen

Uitgaven

Erfpacht

Personeelsuitgaven

Lonen en salarissen

Sociale lasten

Pensioenlasten

Onderhoudsuitgaven

Overige bedrijfsuitgaven

Rente-uitgaven

Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat

Saneringsheffing

Verhuurdersheffing

Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden

Vennootschapsbelasting

Saldo uitgaande kasstromen

Kasstroom uit operationele activiteiten

2023			2022		
Totaal	DAEB	niet DAEB	Totaal	DAEB	niet DAEB
€ 5.468	€ 5.420	€ 48	€ 5.414	€ 5.367	€ 47
€ 5.461	€ 5.420	€ 41	€ 5.407	€ 5.367	€ 40
€ -			€ -	€ -	€ -
€ -			€ -	€ -	€ -
€ -			€ -	€ -	€ -
€ 7	€ -	€ 7	€ 7	€ -	€ 7
€ 9	€ 9	€ 0	€ 97	€ 96	€ 1
€ -			€ -	€ -	€ -
€ 469	€ 469	€ -	€ 21	€ 21	€ -
€ 19	€ 19	€ -	€ -	€ -	€ -
€ 5.965	€ 5.917	€ 48	€ 5.533	€ 5.485	€ 48
€ -746	€ -736	€ -10	€ -812	€ -806	€ -6
€ -393	€ -388	€ -5	€ -428	€ -425	€ -3
€ -247	€ -244	€ -3	€ -269	€ -267	€ -2
€ -106	€ -105	€ -1	€ -115	€ -114	€ -1
€ -544	€ -536	€ -8	€ -740	€ -734	€ -6
€ -3.206	€ -3.162	€ -44	€ -1.496	€ -1.485	€ -11
€ -698	€ -698	€ -	€ -727	€ -727	€ -
€ -6	€ -6		€ -4	€ -4	€ -
€ -	€ -		€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -198	€ -198	€ -
€ -15	€ -15	€ -	€ -24	€ -24	€ -
€ 493	€ 486	€ 7	€ -383	€ -380	€ -3
€ -4.722	€ -4.667	€ -55	€ -4.383	€ -4.358	€ -26
€ 1.243	€ 1.251	€ -8	€ 1.149	€ 1.127	€ 22

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28-06-2024

MVA ingaande kasstroom

Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden

Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop

Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenh.

Verkoopontvangsten grond

(Des)investeringenontvangsten overig

Tussentelling ingaande kasstroom MVA

Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden

Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden

Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden

Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden

Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden

Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop

Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden

Aankoop grond

Investeringen overig

Externe kosten bij verkoop

Tussentelling uitgaande kasstroom MVA

€ 1.264	€ 894	€ 370	€ 977	€ 977	€ -
€ -		€ -	€ -	€ -	€ -
€ -			€ -	€ -	€ -
€ 2.007	€ 2.007		€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ 3.271	€ 2.901	€ 370	€ 977	€ 977	€ -
€ -7.421	€ -7.421		€ -895	€ -895	
€ -441	€ -441		€ -92	€ -92	
€ -					
€ -					
€ -					
€ -		€ -	€ -312	€ -	€ -312
€ -			€ -	€ -	€ -
€ -	€ -		€ -	€ -	€ -
€ -	€ -		€ -3	€ -3	€ -
€ -11	€ -11		€ -4	€ -4	€ -
€ -7.873	€ -7.873	€ -	€ -1.306	€ -994	€ -312



4. Toelichting op de jaarrekening

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023.
Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

De activiteiten van WOONstichting Gendt, statutair en feitelijk gevestigd en kantoor houdende in Dorpstraat 48 te Gendt, zijn erop gericht mensen te huisvesten en te werken aan vitale wijken.

Het KvK-nummer van WOONstichting Gendt is 10022513.

4.1 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2016, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2017) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

4.2 Stelselwijzingen

In de jaarrekening 2023 zijn geen stelselwijzingen toegepast.

4.3 Schattingswijzigingen

In het kader van de bepaling van de marktwaarde zijn schattingswijzigingen doorgevoerd. Deze zijn nader uiteengezet in de toelichting op de marktwaarde onder hoofdstuk 8.1 Vastgoedbeleggingen van deze jaarrekening.

4.4 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan.

Primaire financiële instrumenten

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Afgeleide financiële instrumenten zoals derivaten zijn niet aanwezig.

4.5 Omrekening van vreemde valuta's

De omrekening van vreemde valuta's is niet van toepassing.

4.6 Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van WOONstichting Gendt.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruikt gemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de



waarde. Uit marktonderzoek waarbij de verkoopprijs van verkochte objecten wordt vergeleken met de meest recente taxatie (onderzoek IPD en RICS) blijkt een gemiddeld verschil van 9 procent tussen de getaxeerde waarde en de opbrengstwaarde.



5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Vaste activa

5.1. Vastgoedbeleggingen en Materiële Vaste Activa

5.1.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op het moment van het afsluiten van de huurovereenkomst, geliberaliseerde woningen die per balansdatum een huurprijs kennen lager dan de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

Vastgoed in exploitatie wordt ingaande de jaarrekening 2016 op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. WOONstichting Gendt waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023').

WOONstichting Gendt hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed bepaald op portefeuilleniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald, waardoor een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Bij deze waardering van het vastgoed is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. full versie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). Vanaf boekjaar 2018 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van WOONstichting Gendt en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van WOONstichting Gendt. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeente. WOONstichting Gendt hanteert in haar beleid een huidige streefhuur van gemiddeld 70% van de maximaal redelijke huur voor de DAEB eenheden die zij in exploitatie wil houden.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudskosten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Door het inrekenen van de werkelijke onderhoudskosten is de onderhoudsnorm voor het jaar 2023 gemiddeld € 1.910 per VHE.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten en overige directe operationele lasten minus de verhuurderheffing in plaats van marktconforme lasten ter zake.
Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten en overige directe operationele lasten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen

onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' (9.4) en 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit' (9.6) in de resultatenrekening. WOONstichting Gendt hanteert hierbij een norm voor toekomstig verhuur- en beheerlasten van gemiddeld € 1.191 per vhe.

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

WOONstichting Gendt heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Op 3 juli 2019 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken, de Autoriteit woningcorporaties en WSW definities gepubliceerd inzake de verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud. Conform RTiV 2019 zijn deze definities van toepassing voor de bepaling van de beleidswaarde in de jaarrekening vanaf 2020. De beleidswaarde 2023 is gedaald met € 2.412.084 ten opzichte van 2022. Dit is een daling van 3,13%. De daling wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de verhoging van de disconteringsvoet. Voor de bepaling van eventuele onrendabele top bij aangegane verplichtingen voor renovatie of verbetering is ultimo 2023 rekening gehouden met de definities die gelden. De reden hiervoor is dat voor het bepalen van de eventuele onrendabele top van verplichtingen, de verslaggevingstechnische verwerking in de toekomst bepalend is.

5.1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

5.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

5.1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Onderhoud

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

5.2. Financiële vaste activa

5.2.1 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente (2,18%) bestaat uit de voor WOONstichting Gendt geldende rente voor langlopende leningen (2,93%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (-0,75). De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen. De opgenomen latentie heeft betrekking op complexen bestemd voor de verkoop, beleggingen en langlopende schulden.

5.2.2 Overige vorderingen

De overige financiële vaste activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

5.3. Voorraden

5.3.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

5.3.2 Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De waardering van de overige voorraden komt tot stand op basis van fifo prijzen.

5.4. Onderhanden projecten

De onderhanden projecten in opdracht van derden betreffen onroerende zaken verkocht in aanbouw en worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen. Indien het resultaat op een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat wordt geen winst toegerekend. De projectkosten omvatten de direct op het project betrekking hebbende kosten, de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

In de onderhanden projecten zijn tevens begrepen de uit projectontwikkeling voortkomende projecten indien en voor zover voor eenheden van het project voor of tijdens de constructie een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is afgesloten.

Projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten en kosten verwerkt in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. De mate waarin de prestaties zijn verricht is bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten/inspectie van het uitgevoerde deel van het project/de voltooiing van een fysiek onderscheidbaar projectonderdeel.

Onderhanden projecten waarvan het saldo een debetstand vertoont, worden gepresenteerd onder de vlottende activa. Onderhanden projecten waarvan het saldo een creditstand vertoont, worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

In het boekjaar gerealiseerde projectopbrengsten worden als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening verwerkt in de post omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling. De projectkosten zijn verwerkt in de lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling.

5.5. Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

5.6. Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. De liquide middelen staan vrij ter beschikking van de stichting, voor zover niet anders vermeld.

5.7. Voorzieningen

5.7.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”.

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructurerings en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructurerings worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

5.7.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening worden in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie in mindering gebracht, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening.

De belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De latentie is gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente (2,18%) bestaat uit de voor WOONstichting Gendt geldende rente voor langlopende leningen (2,93%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (-0,75%). De opgenomen latentie heeft betrekking op complexen bestemd voor de verkoop, beleggingen en langlopende schulden.

5.7.3 Overige voorzieningen

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen.

Onder de overige voorzieningen is begrepen de verplichting van het loopbaanontwikkelingsbudget voortvloeiend uit de CAO-woondiensten 2023-2024.

5.8. Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

WOONstichting Gendt heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

WOONstichting Gendt maakt geen gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken.

5.9. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

Investeringssubsidies

Subsidies in verband met de aanschaf van (materiële) vaste activa worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag.

6. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

6.1 Scheiding DAEB / niet DAEB in resultatenrekening

In boekjaar 2023 dienen de opbrengsten en kosten van de DAEB en niet-DAEB activiteiten gesplitst te worden. De niet toewijsbare opbrengsten en kosten worden verdeeld op basis van de direct toewijsbare huuropbrengsten. Voor 2023 is dit 98,61% DAEB en 1,39% niet DAEB.

De Niet-DAEB activiteiten betreffen de verhuur van vier huurwoningen en 28 parkeerplaatsen en een garagebox. Daarnaast is de opbrengst van VOV woningen als niet-DAEB gekwantificeerd.

6.2. Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2023 heeft WOONstichting Gendt de huren conform de landelijke regelgeving verhoogd met gemiddelde 3,1%. De opbrengsten uit hoofde van huur gerealiseerd bij mutatie of verbetering worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

6.3. Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

6.4. Overheidsbijdragen

Overheidsbijdragen betreffen de vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen en overige overheidsbijdragen. De overheidsbijdragen hebben betrekking op specifieke regelingen en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid.

6.5. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Het gaat hierbij om de personeelskosten van de afdeling Wonen.

6.6. Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. De onderhoudslasten bestaan uit kosten voor planmatig onderhoud, mutatieonderhoud en klachtenonderhoud.

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

WOONstichting Gendt rekent de personeelslasten van onderhoudsmedewerkers direct toe aan deze kostenrubriek.

6.7. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de niet-direct toerekenbare lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten.

Onder andere de OZB, waterschapslasten, verhuurderheffing en bijdrage Aw zijn in deze lasten opgenomen.

Op basis van omzetverdeling worden hier personeelskosten van de administratie, afschrijvingskosten en overige bedrijfslasten aan toe gerekend.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "6.17. Toerekening baten en lasten".

6.8. Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwkooptprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

6.9. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

6.10. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering. Daarnaast is hier ook de afwaardering van het eigen kantoorpand opgenomen.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

6.11. Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de vergoeding van administratiekosten en doorberekeningen van personeelskosten opgenomen. De lasten bestaan uit de toerekening van de niet-direct toerekenbare kosten aan de hand van omzetverdeling.

6.12. Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "6.19. Toerekening baten en lasten" (omzetaandeel).

6.13. Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten van onderhoudsmedewerkers worden direct aan onderhoud toegerekend, van de afdeling Wonen worden de personeelskosten aan lasten verhuur- en beheeractiviteiten toegerekend en de overige lonen, salarissen en sociale lasten worden op basis van omzetverdeling toegerekend aan de diverse activiteiten.

6.14. Pensioenlasten

WOONstichting Gendt heeft een pensioenregeling bij het pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Behalve de betaling van premies heeft WOONstichting Gendt geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen.

WOONstichting Gendt heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2023 128,8% (ultimo 2022: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (ultimo 2022: 133,7%). Eind 2022 had SPW de beschikking over de vereiste beleidsdekkingsgraad van 126,8%.

6.15. Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in "6.19. Toerekening baten en lasten".

6.16. Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

6.17. Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

6.18. Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. WOONstichting Gendt heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2019 is de gesloten vaststellingsovereenkomst tussen woningcorporaties en de Belastingdienst stilzwijgend met 1 jaar verlengd. De belastingdienst heeft besloten de VSO 2 per januari 2023 op te zeggen, deze is dus vanaf 31 december 2022 niet meer van kracht.

WOONstichting Gendt heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2023 en het fiscale resultaat 2023 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Per 1 januari 2019 is de ATAD-1 regelgeving van kracht geworden. Tot maximaal 30% van de fiscale EBITDA zijn rentelasten aftrekbaar, het meerdere mag gesteld worden voor toekomstige verrekening. Hiervoor geldt wel een algemene drempel van € 1.000.000. De rentelasten van WOONstichting Gendt waren in 2023 lager dan de drempel, waardoor de aftrekbeperking niet in werking treedt.

6.19. Toerekening baten en lasten

Grondslag Functioneel model

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hier worden zowel de directe lasten als de indirecte lasten via de kosten- verdeelstaat verantwoord. De directe kosten worden rechtstreeks toegerekend aan de hoofdactiviteiten in het functioneel model. Per medewerker is op basis van het FTE overzicht de hoeveelheid uren besteed aan de hoofdactiviteiten van die medewerker ingeschat. Het totaal van het aantal uren per hoofdactiviteit wordt uitgedrukt in een percentage van het totaal aantal uren. De indirecte kosten worden op basis van deze verhouding toegerekend aan de hoofdactiviteiten

7. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan bij WOONstichting Gendt enkel uit liquide middelen.

Winstbelastingen, ontvangen interest en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. De kasstromen zijn gesplitst naar DAEB en niet DAEB activiteiten. De verdeling van de indirecte posten vindt plaats op basis van de huurontvangsten.



Vaste activa

8.1.1 Vastgoedbeleggingen in exploitatie

Een overzicht van de vastgoedbeleggingen in exploitatie is hierna opgenomen:

	DAEB- vastgoed in exploitatie €	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie €	Totaal €
1 januari 2023			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	41.069.725	1.187.835	42.257.561
Cumulatieve herwaarderingen	89.871.102	532.106	90.403.208
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-440.657		-440.657
Boekwaarde per 1 januari 2023	<u>130.500.170</u>	<u>1.719.942</u>	<u>132.220.112</u>
<i>Mutaties verkrijgings- of vervaardigingsprijs</i>			
Investeringen – uitgaven na eerste verwerking	906.586	70	906.656
Buitengebruikstellingen en afstotingen naar kostprijs	-46.763	0	-46.763
Totaal mutaties verkrijgings- of vervaardigingsprijs	<u>859.823</u>	<u>70</u>	<u>859.893</u>
<i>Mutaties herwaarderingen</i>			
Onttrekking voorziening	-906.586	-70	-906.656
Investeringen – uitgaven na eerste verwerking	0	0	0
Buitengebruikstellingen en afstotingen naar marktwaarde	-468.015		-468.015
Aanpassing marktwaarde	-11.044.082	-149.274	-11.193.356
Totaal mutatie herwaarderingen	<u>-12.418.683</u>	<u>-149.344</u>	<u>-12.568.027</u>
31 december 2023			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	41.929.548	1.187.906	43.117.454
Cumulatieve herwaarderingen	77.479.618	382.762	77.862.380
Cumulatieve overige waardeveranderingen, aanpassing naar marktwaarde	-467.856		-467.856
Boekwaarde per 31 december 2023	<u>118.941.310</u>	<u>1.570.668</u>	<u>120.511.978</u>

Verloopstaat marktwaarde 2022-2023

	DAEB- vastgoed in exploitatie x 1.000 €	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie x 1.000 €	Totaal x 1.000 €
Marktwaarde 2022	130.500	1.720	132.220
Voorraadmutaties	-515		-515
Methodische wijzigingen in handboek + validatie	-2.926	-38	-2.964
Mutatie vastgoedgegevens	6.070	-13	6.057
Validatie	-13.479	-90	-13.569
Mutatie marktwaardeontwikkelingen	-709	-8	-717
Totale mutaties 2022	<u>-11.559</u>	<u>-149</u>	<u>-11.708</u>
Marktwaarde 2023	<u>118.941</u>	<u>1.571</u>	<u>120.512</u>

Per 31 december 2023 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 91.785.208. Deze heeft voor € 89.871.102 betrekking op het DAEB-vastgoed, voor € 532.106 op het niet-DAEB-vastgoed en € 1.382.000 betreft een herwaarderingsreserve VOV.

Marktwaaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaaarde' actualisatie peildatum 31 december 2023 die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktwaaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

De disconteringsvoet voor woongelegenheden is toegelicht in hoofdstuk 5.2.18 van het handboek, voor onze woongelegenheden is de disconteringsvoet als volgt opgebouwd:

	Woongelegenheden
Disconteringsvoet referentieobject	5,68%
Opslag bouwjaarklasse	-0,27% tot 0,19%
Opslag verhuureenheid	-0,12% tot 0,00%
Opslag COROP-gebied (Arnhem/Nijmegen)	0,35%
Opslag krimp- en of aardbevingsgebied	0,00%
Opslag waarderingsscenario	0,00% tot 0,76%
Opslag marktontwikkelingen (Arnhem/Nijmegen)	0,20%
Totaal *	5,77% tot 7,52%

**exclusief correctie voor bouwjaarklasse en type woning*

De disconteringsvoet voor parkeergelegenheden staat toegelicht in het handboek in hoofdstuk 7.2.11, de opbouw van deze disconteringsvoet is als volgt:

	Parkeergelegenheden
Disconteringsvoet referentieobject	7,34%
Opslag type	0,00% tot 0,09%
Opslag regio	0,35%
Totaal	7,69% tot 7,78%

Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De marktwaaarde wordt bepaald op basis van de contante waarde van de toekomstige kasstromen (DCF-methode). Voor woon- en parkeergelegenheden met uitzondering van onzelfstandige studenteneenheden wordt de marktwaaarde bepaald op basis van het doorexploiteerscenario en het uitpondscenario. De marktwaaarde in verhuurde staat is de hoogste van de marktwaaarde volgens het doorexploiteer- of uitpondscenario.

Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Parameters woongelegenheden	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	7,80%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging (Arnhem / Nijmegen)	6,20%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe (doorexploiteren)	€ 1.297 - € 2.315						
Instandhoudingsonderhoud per vhe (uitponden)	€ 768 - € 1.342						
Gem. beheerkosten per vhe incl zakelijke lasten	€ 650 - € 1.337						
Huurstijging boven prijsinflatie		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving, als % van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Gem. mutatiekans	Minimaal 4,00% en maximaal 40,00%						
Verkoopkosten bij uitponden	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Disconteringsvoet (gerekend)	5,77% - 6,99%						
Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 6,50 - € 7,90 per m2 bvo						
Mutatatieonderhoud per vhe	€ 10,90 - € 13,20 per m2 bvo						
Marketing	14% van de marktjaarhuur						
Beheerkosten per vhe	2,00% - 3,00%						
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	0,13% van de WOZ waarde						
Disconteringsvoet (gerekend)	9,49%						
Parkeergelegenheden	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	Parkeerplaats € 63,- per jaar / Garagebox € 202,- per jaar						
Beheerkosten per VHE	Parkeerplaats € 43,24,- per jr / Garagebox € 41,- pj						
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	0,23% van de WOZ						
Disconteringsvoet (gerekend)	7,69%						
Parameters intramuraal zorgvastgoed	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Prijsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€455 - €4987						
Beheerkosten per vhe	€ 274 - € 4865						
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	0,13% van de marktwaarde						
Disconteringsvoet (gerekend)	8,44%						

Waarderingshandboek en effect marktwaardeontwikkeling 2023

WOONstichting Gendt heeft gekozen voor de toepassing van de basisvariant van het handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisvariant leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full variant leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full variant toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balans datum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Uit het validatie rapport met betrekking tot de waarderingsultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt echter eveneens dat de methodiek onder druk staat en jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Het validatie effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt.

De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie effecten anderzijds.

anderzijds. Voor WOONstichting Gendt bedraagt het validatie effect in corop regio Arnhem/ Nijmegen conform de Fak-ton effectenrapportage d.d. 04 april 2024 3,10%

8.1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden:	2023 Koopgarant	2022 Koopgarant
Aantal verhuureenheden 1 januari	16	16
Verkopen boekjaar	1	0
Terugkopen boekjaar	0	0
Aantal verhuureenheden 31 december	15	16
Boekwaarde per 1 januari 2023	4.479.100	
Af: verkopen	284.000	
Bij: aankopen	0	
Waardeveranderingen	357.700	
Boekwaarde per 31 december 2023	4.552.800	

De Koopgarantcontracten kunnen zowel verplichtingen als rechten tot terugkoop zijn. Er wordt gebruik gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben, er worden kortingen gegeven met een bandbreedte tussen de 10 en 30%.

Om de actuele waarde per 31 december 2023 te bepalen is de koopgarantportefeuille getaxeerd door een tweetal onafhankelijke taxateurs.

8.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2023	2022
Verkrijgingsprijs 1 januari	3.888.194	2.747.048
Afwaardering 1 januari	-3.438.397	-2.362.902
Stand per 1 januari	449.797	384.146
Mutaties :		
Investering	8.085.359	1.111.146
Overboekingen van vastgoed in exploitatie	0	0
Overboekingen naar voorraden	0	0
Afwaardering naar grondwaarde	0	0
Overboekingen STIKO naar vastgoed in exploitatie	0	0
Overboekingen waardevermindering	0	0
Waardeverandering	-3.015.990	-1.045.495
Totaal mutaties	5.069.369	65.651
Verkrijgingsprijs 31 december	11.973.555	3.858.194
Afwaardering 31 december	-6.454.387	-3.408.397
Stand per 31 december	5.519.168	449.797

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28-06-2024

8.2.1 Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende za-
ken ten dienste
van de exploita-
tie

Saldi per 1 januari 2023	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	369.227
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	139.549
Boekwaarde per 1 januari 2023	229.678

Mutaties

Investerings	0
Desinvesteringen	0
Afschrijvingen	-54.063
Totaal mutaties 2023	-54.063

Saldi per 31 december 2023	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	369.227
Cumulatieve herwaarderings	0
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	193.612
Boekwaarde per 31 december 2023	175.615

De onroerende zaken ten dienste van de exploitatie bestaan uit de inventaris en hard- en software.

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Inventaris en inrichting	lineair	10 jaar
Hard- en software	lineair	5 jaar

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, die is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- dan wel voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend.

Voor de opstalverzekering van de huurwoningen hanteert onze verzekeraar Willis een tarief per vhe, de verzekeringen van de roerende en onroerende goederen ten dienste van de exploitatie is de verzekerde waarde per 31-12-2023 als volgt:

Inventaris kantoor Dorpstraat 48	€ 111.000
Computerverzekering	€ 65.000
Kantoor Schoolstraat 18 a	€ 32.165

Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven. In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 762 (2022: 765) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 33 (2022: 33) verhuureenheden opgenomen, dit in inclusief 1 garagebox en 28 parkeerplaatsen. De waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van de verhuureenheden in exploitatie per 31-12-2023 bedraagt € 172.118.680 (2022 € 153.130.000).



8.2.2 Beleidswaarde

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31-12-2023 **€ 73.392.923**. De marktwaarde van het DAEB-vastgoed bedraagt per 31-12-2022 **€ 118.941.310**. Dit betekent een afslag van **38,29%**

De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31-12-2023 **€ 1.347.881**. De marktwaarde van het niet-DAEB-vastgoed bedraagt per 31-12-2022 **€ 1.570.668**. Dit betekent een afslag van **14,18%**.

Sensitiviteitsanalyse

In onderstaande tabel wordt voor DAEB woningen en niet-DAEB woningen samen het effect op de beleidswaarde gegeven door diverse aanpassingen te doen op de uitgangspunten.

Uitgangspunt voor	2023
Disconteringsvoet	6,54%
Streefhuur per maand	634
Lasten onderhoud per jaar	1.910
Lasten beheer per jaar	1.191

Effect op beleidswaarde:	op	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Beleidswaarde 2023	JR	Uitkomst scenario	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet		0,5% hoger	74.741		67.905	-6.836
Disconteringsvoet		0,5% lager	74.741		84.289	9.548
Streefhuur per maand		€ 25 hoger	74.741		78.797	4.056
Streefhuur per maand		€ 25 lager	74.741		71.615	-3.126
Lasten onderhoud en beheer per jaar		€ 100 hoger	74.741		72.973	-1.768
Lasten onderhoud en beheer per jaar		€ 100 lager	74.741		77.512	2.771

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

	2023		2022
Marktwaarde verhuurde staat	€ 120.512		€ 132.220
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 18.256	15%	€ 21.930
Betaalbaarheid (huren)	- 60.095	-50%	-66.585
Kwaliteit (onderhoud)	- 1.624	1%	- 4.887
Beheer (beheerkosten)	- 5.555	-5%	- 5.525
Subtotaal	€ -45.771	-38%	€ -55.067
Beleidswaarde	€ 74.741	62%	€ 77.153

Aanvullende toelichting beleidswaarde basis

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 29 maart 2024 positief bijgesteld met respectievelijk 0,37%-punt (Corop regio Arnhem/Nijmegen). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de beleidswaarde met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa EUR 7 miljoen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognoseinformatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 6,5% voor de DAEB portefeuille en gemiddeld 7,59% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan waarmee de huidige beleidswaarde als sturingsmiddel aan kracht verliest voor de beoordeling van de continuïteit van de corporatie. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

Eigen vermogen

Per 31 december 2023 is in totaal € 78,5 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2022: € 90,4 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De overige € 1.382.000 betreft de ongerealiseerde herwaardering op de woningen verkocht onder voorwaarden.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 45,0 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van WOONstichting Gendt. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complex gewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

8.3 Financiële vaste activa

8.3.1 Latente belastingvordering(en)

	2023	2022
Boekwaarde per 1 januari	613.899	2.106.723
- Mutatie latentie verkoopvijver	0	0
- Mutatie latentie afschrijvingspotentieel	0	-4.915
- Mutatie latentie 'vrije sector bouwkavels'	-613.899	-1.435.945
- Mutatie latentie Vestia lening	0	-51.963
	<u>0</u>	<u>613.899</u>

Opbouw ultimo jaar per onderdeel:

Latentie verliescompensatie	0	0
Latentie verkoopvijver	0	0
Latentie afschrijvingspotentieel	0	0
Latentie 'vrije sector bouwkavels'	0	613.899
Latentie Vestia lening	0	0
	<u>0</u>	<u>613.899</u>

De bedrijfseconomische grondslagen van de latenties zijn:

Latentie afschrijvingspotentieel 0

Latentie 'vrije sector bouwkavels' 0

Latentie Vestia lening 0

De fiscale grondslag is voor iedere latentie 25,8%

Afschrijvingspotentieel

In de jaarrekening is tot en met 2022 een latentie opgenomen voor het aanwezige afschrijvingspotentieel op de activa in exploitatie. Ultimo 2022 zijn de woningen volledig afgeschreven tot de bodemwaarde (WOZ-waarde) waardoor ultimo 2022 geen sprake meer is van een afschrijvingspotentieel. De latentie is in 2022 om deze volledig vrij gevallen.

'Vrije sector bouwkavels'

Op 19 november 2019 heeft de RvC goedkeuring gegeven aan de sloop van de woningen, waardoor formeel het sloopbesluit is genomen en het project gestart is.

Na het slopen van de 92 woningen zal worden gestart met de herontwikkeling, waarbij circa 121 woningen worden teruggebouwd. Het aantal woningen voor de sociale sector (92 stuks) behoudt Gendt. De overige woningen (circa 29 stuks) zullen in de vrije sector gerealiseerd worden, waarbij de lege kavels voor de koopwoningen geleverd worden aan een aannemer. De aannemer gaat vervolgens een koop / aannemingsovereenkomst aan met de uiteindelijke koper.

In de aangifte van 2019 is fiscaal reeds een kleine afwaardering in aanmerking genomen op de woningen. Deze afwaardering is echter - na diverse malen overleg te hebben gehad - door de Belastingdienst alsnog gecorrigeerd. Hierop is bezwaar ingediend tegen de aanslag. In 2023 is hierover overeenstemming gevonden met de Belastingdienst en is de aanslag 2019 gecorrigeerd. Daarmee is de volledige latentie vrijgevallen.

'Vestia lening'

Commercieel is de negatieve waarde van de leningen die verkregen is als gevolg van de leningruil Vestia volledig ten laste van het resultaat gebracht. Fiscaal mag deze last in twee jaar (2021 en 2022) in aanmerking genomen worden. Derhalve is er ultimo 2022 geen sprake meer van een waarderingsverschil en is de actieve latentie volledig vrijgevallen.

8.4 Voorraden

8.4.1 Overige voorraden

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Vorraden klein materiaal	<u>11.905</u>	<u>16.452</u>
	<u>11.905</u>	<u>16.452</u>

8.4.2 Grond bestemd voor verkoop

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Grond bestemd voor verkoop	<u>0</u>	<u>512.575</u>
	<u>0</u>	<u>512.575</u>

Totaal voorraden	11.905	529.027
-------------------------	---------------	----------------

8.5 Vorderingen

	31-12-2023		31-12-2022	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
	€	€	€	€
Huurdebiteuren	70.167	0	19.317	0
Overige vorderingen	22.633	0	21.531	0
Overlopende activa	182.016	153.825	572.467	95.363
	<u>274.816</u>	<u>153.825</u>	<u>613.315</u>	<u>95.363</u>

8.5.1 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	2023	2022
	€	€
Huurdebiteuren	82.848	28.618
Af: voorziening wegens oninbaarheid	<u>-12.681</u>	<u>-9.301</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>70.167</u>	<u>19.317</u>

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2023	2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	9.301	5.921
Dotatie ten laste van de exploitatie	3.380	4.517
Afgeboekte oninbare posten	<u>0</u>	<u>1.137</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>12.681</u>	<u>9.301</u>

Grondslag voor de vorming van de voorziening dubieuze debiteuren is een voorziening te treffen voor die debiteuren waarvan verwacht wordt dat de vordering geheel of voor een gedeelte oninbaar is. De voorziening wordt gebaseerd op een nadere analyse van met name de status van de vorderingen op de vertrokken huurders.

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2023 is 0,98% van de netto jaarhuur (2022: 0,4%).

8.5.2 Overige vorderingen

Het saldo overige vorderingen kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Overige vorderingen	<u>22.633</u>	<u>21.531</u>
Totaal overige vorderingen per 31 december	<u><u>22.633</u></u>	<u><u>21.531</u></u>
De overige vorderingen bestaan uit:		
Overige debiteuren	11.408	3.998
Huurdebiteuren	0	6.308
Openstaande creditfacturen	0	0
Gestorte waarborgsom huur kantoorpand	<u>11.225</u>	<u>11.225</u>
Totaal	<u>22.633</u>	<u>21.531</u>

8.5.3 overlopende activa

Het saldo overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Dotatie onderhoudsvoorziening VVE's	153.825	95.363
Overige overlopende activa	<u>28.191</u>	<u>477.103</u>
Totaal overige vorderingen per 31 december	<u><u>182.016</u></u>	<u><u>572.466</u></u>

0

De overige overlopende activa 2023 bestaan ondermeer uit: door te belasten advieskosten, vooruitontvangen facturen.

8.6 Liquide middelen

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Kas	0	0
Rekening courant Rabobank	93.999	61.093
Rekening courant Bank Nederlandse Gemeenten	409.580	42.188
Rekening courant Rabobank (huren)	33.290	10.202
Spaarrekening Rabobank	<u>1.065.000</u>	<u>920.312</u>
Totaal liquide middelen per 31 december	<u><u>1.601.868</u></u>	<u><u>1.033.795</u></u>

Het volledige saldo liquide middelen is per 31 december 2023 vrij beschikbaar.

8.7	Eigen vermogen	31-12-2023	31-12-2022
8.7.1	Overige reserves		
	Boekwaarde per 1 januari	18.367.902	18.441.427
	Realisatie uit hoofde van verkoop	468.015	527.862
	Mutatie herwaarderingsreserve marktwaardering	11.364.923	-7.544.040
	Realisatie uit hoofde van sloop	-	-
	Mutatie herwaarderingsreserve VOV woningen	-257.000	-177.600
	Correcitie voorgaande jaren		
	Resultaat boekjaar	-14.788.998	7.120.253
	Saldo per 31 december	15.154.842	18.367.902
8.7.2	Mutatie Overige reserves		
	Realisatie uit hoofde van verkoop	468.015	527.862
	Mutatie herwaarderingsreserve marktwaardering	11.364.923	-7.544.040
	Realisatie uit hoofde van sloop	-	-
	Mutatie herwaarderingsreserve VOV woningen	-257.000	-177.600
	Saldo mutatie Herwaarderingsreserve per 31 december	11.575.938	-7.193.778
	Resultaat boekjaar	-14.788.998	7.120.253
	Saldo mutatie overige reserve per 31 december	-3.213.060	-73.525
8.7.3	Herwaarderingsreserve marktwaardering		
	Boekwaarde per 1 januari	90.403.208	83.387.030
	Realisatie uit hoofde van verkoop	-468.015	-527.862
	Realisatie uit hoofde van sloop	-	-
	Mutatie herwaarderingsreserve	-11.364.923	7.544.040
	Overige mutaties	-	-
	Saldo per 31 december	78.570.270	90.403.208
8.7.4	Herwaarderingsreserve VOV woningen		
	Boekwaarde per 1 januari	1.382.000	1.204.400
	Realisatie uit hoofde van verkoop	-	-
	Correctie voorgaande jaren	-	-
	Mutatie herwaarderingsreserve	257.000	177.600
	Overige mutaties		-
	Saldo per 31 december	1.639.000	1.382.000
	Saldo herwaarderingsreserve per 31 december	80.209.270	91.785.208

Bestemming van het resultaat 2023

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2023 als volgt te bestemmen:

Resultaat boekjaar

	<u>Boekjaar</u>	<u>Boekjaar</u>
Resultaat boekjaar	<u>-14.788.998</u>	<u>7.120.253</u>
Herwaarderingsreserve (niet gerealiseerde waardeveranderingen)	-11.575.938	7.193.778
Overige reserve	-3.213.060	3.527.000
Totaal	<u>-14.788.998</u>	<u>7.120.253</u>

VERSTEGEN ACCOUNTANTS-
ADVISEURS B.V.
d.d. 28-06-2024

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **28-06-2024**

8.8 Voorzieningen

8.8.1 Voorziening onrendabele investeringen

Het verloop van de post voorziening onrendabele investeringen is als volgt:

	2023	2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	1.122.893	1.432.190
Dotaties	6.611.116	0
Onttrekkingen	3.922.646	309.297
Boekwaarde per 31 december	3.811.363	1.122.893

8.8.2 Voorziening Loopbaanontwikkeling

Het verloop van de post voorziening loopbaanontwikkeling is als volgt:

	2023	2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	19.637	18.797
Dotaties	4.900	6.395
Onttrekkingen	4.823	5.555
Boekwaarde per 31 december	19.714	19.637

De voorziening loopbaanontwikkeling vloeit voort uit de CAO Woondiensten, ook in de cao 2022-2023 (2021: 2021) is deze voorziening opgenomen. De voortgang van deze voorziening is afhankelijk van de CAO Woondiensten in de toekomst.

8.8.3 Voorziening latente belastingverplichtingen

Het verloop van de post voorziening latente belastingverplichtingen is als volgt:

	2023	2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	525.887	326.502
Dotaties	10.026	199.385
Onttrekkingen	0	0
Vrijval	0	0
Oprenting en verandering disconteringsvoet	0	0
Boekwaarde per 31 december	535.913	525.887

De voorziening voor latente belastingverplichtingen is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 153.651 (2022: € 75.042) binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 581.786 (2022: € 576.424). De periodieke toe/afname wordt gepresenteerd als dotatie of onttrekking aan de voorziening.

De bedrijfseconomische grondslag voor deze voorziening is € 2.254.986 (2022: € 2.234.203).

8.9 Langlopende schulden

8.9.1 en 8.9.2 Schulden/leningen overheid en schulden/leningen kredietinstellingen

Het verloop van de post schulden/leningen overheid schulden/leningen kredietinstellingen voor leningen van WOONstichting Gendt is als volgt:

	2023	2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	21.602.638	22.692.240
Bij: nieuwe leningen	5.000.000	0
Af: aflossingen komend jaar	-1.102.005	-1.089.602
Boekwaarde per 31 december	25.500.632	21.602.638
<u>Marktwaarde per 31 december</u>	<u>27.618.615</u>	<u>26.245.554</u>

Rente- en kasstroomrisico

Hieronder is de leningportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd:

Rentepercentages:

Roll over	€ 7.273.669
0% - 1%	€ 1.654.794
1% - 2%	€ 1.180.492
2% - 3%	€ 1.566.605
3% - 4%	€ 12.538.450
4% - 5%	€ 1.286.625
5% - 6%	€ 0
>6%	€ 0
	<u>€ 25.500.634</u>

Restant looptijd:

< 1 jaar (kortlopend)	€ 0
van 1 tot 5 jaar	€ 2.229.009
van 5 tot 10 jaar	€ 4.878.485
van 10 tot 15 jaar	€ 5.445.609
van 15 tot 20 jaar	€ 2.538.456
> 20 jaar	€ 10.409.076
	<u>€ 25.500.634</u>

De gemiddelde rentevoet van de langlopende schulden was in 2023 3,20% (2022: 3,00%).

De bij de toelichting op de kortlopende schulden vermelde zekerheden voor de schulden aan kredietinstellingen (vestiging pandrecht op de debiteuren, vorderingen en voorraden) zijn ook op de langlopende leningen verstrekt door kredietinstellingen van toepassing.

Het saldo door het WSW geborgde leningen per 31-12-2023 is € 23.623.836. Hiervan is € 22.848.630 langlopend en € 775.207 kortlopend.

Het saldo van de overige leningen per 31-12-2023 ad. € 2.978.803 is geborgd door de Gemeente Lingewaard. Hiervan is € 2.652.005 langlopend en € 326.798 kortlopend.

De aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 1.102.005 zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

8.9.3 Agio leningen

	2023	2022
Agio op langlopende leningen		
Saldo per 1 januari	402.459	411.717
Mutaties in het boekjaar:	9.308	9.258
Aanvulling leningbedrag tot reële waarde		
Overige mutaties	-	-
Saldo mutaties	9.308	9.258
Stand per 31 december	393.151	402.459
Vrijval komend jaar	9.358	9.308
	383.793	393.151

Toelichting lening Vestia-deal

In het kader van de Vestia-deal is door WOONstichting Gendt een lening verstrekt van nominaal € 264.992. De reële waarde op het moment van afsluiten van de lening d.d. 21-12-2021 bedraagt € 676.709. Ten opzichte van de ontvangen hoofdsom is treedt er een verlies op in de vorm van agio. Dit verlies bedraagt de contante waarde van de jaarlijkse bijdrage gedurende de looptijd van 40 jaar, met de marktwaarde 40 jaar fixe als disconteringsvoet (0,535%).

8.9.4 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden. De VOV woningen die WOONstichting Gendt per 31-12-2023 in bezit heeft zijn door twee taxateurs gewaardeerd.

De samenstelling en het verloop is als volgt:

	2023	2022
	€	€
1 januari:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	2.366.000	2.366.000
Vermeerderingen/verminderingen	1.927.300	1.745.700
Boekwaarde per 1 januari	4.293.300	4.111.700
Mutaties		
Opwaarderingen	313.000	181.600
Afwaarderingen	-270.000	0
Saldo mutaties	43.000	181.600
31 december:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	2.096.000	2.366.000
Vermeerderingen/verminderingen	2.240.300	1.927.300
Boekwaarde per 31 december	4.336.300	4.293.300

In 2023 is 1 (2022:0) koopgarantovereenkomst(en) beëindigd. Er is hierdoor een (2022: €0) afwaardering van de terugkoopverplichting van € 284.000.

Per 31-12-2023 hebben een tweetal taxateurs de VOV portefeuille getaxeerd. Deze taxaties leverden een waardestijging van €458.500 op.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28-06-2024

8.10 Kortlopende schulden en overlopende passiva

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
8.10.1 Schulden aan overheid	73.824	73.824
8.10.2 Schulden aan kredietinstellingen	1.028.181	1.015.778
8.10.3 Schulden aan leveranciers	984.042	396.037
8.10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	110.129	262.768
8.10.5 Schulden ter zake van pensioenen	10.221	7.621
8.10.6 Overlopende passiva	480.570	292.770
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	<u>2.686.967</u>	<u>2.048.798</u>

8.10.1 Schulden aan overheid

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	73.824	73.824
Overige schulden aan overheid	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal schulden aan overheid	<u>73.824</u>	<u>73.824</u>

8.10.2 Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	1.028.181	1.015.776
Overige schulden aan kredietinstellingen	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal schulden aan kredietinstellingen	<u>1.028.181</u>	<u>1.015.776</u>

8.10.3 Schulden aan leveranciers

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Schulden aan leveranciers	<u>984.042</u>	<u>396.037</u>

8.10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Het saldo te betalen belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	50.664	19.128
Omzetbelasting	41.296	-1.600
Vennootschapsbelasting	<u>18.169</u>	<u>245.240</u>
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>110.129</u>	<u>262.768</u>

8.10.5 Schulden ter zake van pensioenen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Schulden ter zake van pensioenen	10.221	7.621

8.10.6 Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Niet vervallen rente	217.299	217.803
Overloop kosten planmatig onderhoud	0	0
Vooruitontvangen huren	39.964	19.026
Rente VPB 2020	0	0
Vakantieuren	22.437	18.078
Accountantskosten	35.390	24.732
Overige overlopende passiva	165.480	13.131
Totaal overlopende passiva	480.570	292.770

Financiële instrumenten

Doelstellingen risicobeheer

In het financieel reglement van WOONstichting Gendt staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in het financieel reglement. In het reglement is het gebruik van afschermende instrumenten toegestaan ter beheersing van het renterisico op zekere kasstromen en de instrumenten zijn defensief van aard. De volgende eisen worden gesteld ten aanzien van het gebruik van derivaten:

WOONstichting Gendt heeft in haar treasurystatuut opgenomen dat derivaten niet zijn toegestaan.

Marktrisico

WOONstichting Gendt beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

Valutarisico

WOONstichting Gendt voert alleen transacties in euro's (€) uit en loopt geen valutarisico.

Renterisico

WOONstichting Gendt loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt WOONstichting Gendt risico's over de marktwaarde.

Kredietrisico

WOONstichting Gendt loopt geen kredietrisico omdat geen kredieten worden aangegaan.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van WOONstichting Gendt en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. WOONstichting Gendt heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen.

8.11 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen.

8.11.1 Collegiale financiering SSH&

Op 26 mei 2005 zijn drie woningcorporaties, welke verenigd zijn in het samenwerkingsverband G5, een collegiale financiering aangegaan met SSH& met als reden te voorzien in een deel van de financieringsbehoefte voor de nieuwbouw van 195 te bouwen wooneenheden voor studenten in Nijmegen.

De drie corporaties t.w. WOONstichting Gendt, WOONstichting Vry Leven uit Lobith en Woningbouwstichting de Gemeenschap uit Nijmegen financieren in totaal € 6 mln.

De geldgevers verlenen de geldnemer een financieringskorting in vorm van een collegiale rentekorting van 25 % op de dan geldende marktrente, welke op 15 oktober 2007 bepaald is op 4,90% met een looptijd van 30 jaar. Deze rentekorting ad. € 380.957,- is in twee gelijke termijnen (21 december 2007 en 19 december 2008) op basis van contante waarden betaald.

Conform de overeenkomst artikel 7 wordt de collegiale rentekorting door SSH& aan de geldgevers terugbetaald als SSH& overgaat tot verkoop van het project of een deel daarvan.

Conform artikel 8 licht de SSH& de geldgevers in als SSH& betrokken raakt bij een fusie of overname. In dat geval is het gerelateerde deel van de collegiale afkoopsom over de restant looptijd in principe opeisbaar.

SSH& verstrekt jaarlijks een kopie jaarrekening van de CV Heyendaal met een controleverklaring bij de jaarrekening.

8.11.3 Obligoverplichting WSW

Conform het Reglement van Deelneming van het WSW is WOONstichting Gendt de volgende verplichtingen aangegaan:

1. herijking van de volmacht

De huidige volmacht van € 47.000 niet nog niet aangepast, omdat het nog volstaat. Het geborgde schuldrestant ultimo 2023 bedroeg € 23.623.836. De minimumgrens van de volmacht bedraagt 200%.

2. Wijziging hoofdsom obligolening

In 2021 is een obligolening aangegaan van 2,6% van het gewogen geborgde schuldrestant ultimo het laatst verstreken kalender jaar. In het gewogen schuldrestant worden leningen vanuit collegiale financiering voor 1/3 meegenomen en leningen met een variabele hoofdsom voor 75%

Het actuele schuldrestant per 31 december 2023 bedraagt € 23.623.836 en het gewogen geborgde schuldrestant € 23.623.836.

De nieuwe hoofdsom van de obligolening in 2023 is € 505.000. Dit is o.b.v. de schuldrestant per 31-12-2022 van € 19.393.722.

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Door middel van heffing van jaarlijks obligo blijft het risicovermogen van WSW op peil. Dit is met name noodzakelijk voor het voldoen van reguliere rente- en aflossingsverplichtingen ('dienst der lening') die WSW moet voldoen wanneer WSW wordt aangesproken op verstrekte borgstellingen. In feite zorgt het WSW ervoor dat de jaarlijkse betalingen op deze wijze worden gedekt.

8.11.4 Borgstelling

De overeengekomen geldleningen kunnen worden onderscheiden naar hun oorsprong, omvang en aard. Zo heeft WOONstichting Gendt geldleningen afgesloten met de Gemeente Lingewaard en met particuliere kredietinstellingen zoals banken, pensioenfondsen en levensverzekeringsmaatschappijen. De leningenportefeuille van WOONstichting Gendt wordt onderscheiden in fix-, lineaire - en annuïtaire leningen en vervolgens met garantie van het WSW, Gemeente Lingewaard en het Rijk als achtervang. De huidige garantie bedraagt € 26.102.637.

8.11.5 Ketenaansprakelijkheid

WOONstichting Gendt heeft per balansdatum geen verplichting uit hoofde van de wet keten aansprakelijkheid.

8.11.6 Verbonden partijen

Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van WOONstichting Gendt en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

8.11.7 Voorziening incidentele personeelskosten

Gezien het geringe aantal personeelsleden is hier geen voorziening voor opgenomen. Kosten van (justitie)vergoedingen e.d. worden geheel genomen in desbetreffende jaar.

8.11.8 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

WOONstichting Gendt heeft in de periode 2006-2011 woningen onder voorwaarden verkocht waarbij de kopers een contractuele korting op de actuele waarde heeft ontvangen die varieert tussen de 10% en 28,2%.

Per 31-12-2023 zijn er nog 15 woningen in portefeuille die als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen worden verwerkt. De portefeuille VOV heeft op balansdatum 31-12-2023 een marktwaarde van € 4.552.800 en een totale terugkoopplicht van € 4.336.300. WOONstichting Gendt streeft er naar de VOV-portefeuille te laten krimpen door teruggekochte woningen op de markt aan te bieden.



9. Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening

9.1 Huuropbrengsten

	2023	2022
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	5.311.998	5.376.263
	5.311.998	5.376.263
Af: huurderving wegens leegstand	15.053	9.018
Af: huurderving wegens oninbaarheid	-9	-14
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	5.296.954	5.367.259
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	€ 49.178	43.728
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	€ 25.476	23.785
	€ 74.654	67.513
Af: huurderving wegens leegstand	€ 19.005	20.284
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	€ 55.648	47.229
Totaal huuropbrengsten	€ 5.352.602	5.414.488

Alle huuropbrengsten zijn behaald in de gemeente Lingewaard.

9.2.1. Opbrengsten servicecontracten

	2023	2022
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	€ 164.835	77.672
	€ 164.835	77.672
Af:		
Opbrengstenderving wegens leegstand	€ -1.137	-1.529
	€ -1.138	1.529
Totaal opbrengsten servicecontracten	€ 163.698	76.143

Alle opbrengsten servicecontracten zijn behaald in de gemeente Lingewaard.

9.2.2. Lasten servicecontracten

	2023	2022
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	€ 184.062	90.331
Totaal servicecontracten	€ 184.062	90.331

Alle lasten servicecontracten zijn behaald in de gemeente Lingewaard.

9.3 Overheidsbijdragen

WOONstichting Gendt heeft geen overheidsbijdrage ontvangen in 2022 en 2023.

9.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2023	2022
	€	€
Toegerekende personeelskosten	291.065	262.086
Toegerekende afschrijvingen	41.676	29.686
Toegerekende overige organisatiekosten	662.870	410.696
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	995.611	702.468

9.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2023	2022
	€	€
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	€ 1.141.401	1.029.466
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	€ 10.874	1.652
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	€ 1.152.275	1.031.118

De onderhoudslasten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	2023	2022
	€	€
Planmatig onderhoud	€ 386.042	540.967
Mutatieonderhoud	€ 75.174	30.789
Klachtenonderhoud	€ 130.169	151.097
Toegerekende personeelskosten onderhoud	€ 550.016	306.613
Totaal onderhoudslasten	€ 1.141.401	1.029.466

De onderhoudslasten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Planmatig onderhoud		
Klachtenonderhoud	€ 8.311	583
Toegerekende personeelskosten onderhoud	€ 2.563	1.069
Totaal onderhoudslasten	<u>€ 10.874</u>	<u>1.652</u>



9.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2023	2022
	€	€
OZB en Waterschapslasten	€ 294.581	296.745
Heffingen en bijdrages	€ 32.811	197.585
Overige personeelskosten	€ 91.000	0
Kosten advisering	€ -	0
Overige beheerskosten	€ 26.302	0
Verzekeringen	€ 33.092	16.218
Contributies	€ -	7.727
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€ 477.786	518.275

9.7 Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden en is als volgt te specificeren:

	2023	2022
	€	€
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	2.029.454	976.750
Af: direct toerekenbare kosten	0	3.312
Af: boekwaarde	514.778	558.067
Af: toegerekende organisatiekosten	218.156	42.189
Verkoopresultaat bestaand bezit	1.296.520	373.182
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	0	0
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB vastgoed i	1.296.520	373.182
	2023	2022
	€	€
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	367.144	0
Af: direct toerekenbare kosten	0	0
Af: boekwaarde	0	0
Af: toegerekende organisatiekosten	3.066	0
Verkoopresultaat bestaand bezit	364.078	0
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	313.401	0
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit niet-DAEB vastg	50.677	0

De DAEB verkoopopbrengsten in 2023 betreffen 3 woningen bestaand bezit en verkoop grond

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille 2023

Opbrengst verkopen bestaand bezit DAEB	€	2.029.454
Opbrengst verkopen bestaand bezit Niet-DAEB	€	367.144
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	€	-313.401
	€	2.083.197

9.8.1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
	€	€
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>		
Waardeverminderingen	0	0
Terugname waardeverminderingen	0	0
Totaal overige waardeveranderingen vten dienste van eigen exploitatie	0	0

	2023	2022
	€	€
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Waardeveranderingen	-6.611.116	-4.561.291
Terugname waardeverminderingen	0	3.825.120
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-6.611.116	-736.171

De waardeverandering in 2023 betreft mutatie ORT door lagere marktwaarde
Ook is er een nieuwe Ort opgevoerd voor het project Slechte Labels.



9.8.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
	€	€
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	-11.512.095	6.832.161
Afname marktwaarde	-468.015	-558.067
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	-11.044.080	7.390.228
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	-149.274	153.828
Afname marktwaarde	0	0
Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-149.274	153.828

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeverandering wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

9.8.3. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2023	2022
	€	€
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>		
Toename marktwaarde	357.700	206.400
Afname marktwaarde	0	0
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	-327.000	-181.600
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	30.700	24.800

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeverandering wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

9.9 Nettoresultaat overige activiteiten

	2023	2022
	€	€
Beheerdiensten	0	0
Vergoeding administratiekosten	375	375
Doorbelastingen personeelskosten (incl uren nieuwbouw)	62.991	55.959
Doorberekende opbrengsten (Onderhoudskosten aan huurders)	7.774	7.715
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	<u>71.140</u>	<u>64.049</u>

Toegerekende kosten overige activiteiten:

	2023	2022
	€	€
Toegerekende Afschrijvingen	537	346
Lonen en salarissen	948	1.368
Overige organisatiekosten	8.549	4.791
Totaal toegerekende kosten overige activiteiten	<u>10.034</u>	<u>6.505</u>

9.10 Afschrijvingen (Im)materiële vaste activa

	2023	2022
	€	€
Afschrijving inventaris + automatisering	54.063	32.278
Afschrijving vervoersmiddelen	0	0
Totaal afschrijvingen op activa ten dienste van de exploitatie	<u>54.063</u>	<u>32.278</u>

9.11 Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2023	2022
	€	€
Lonen en salarissen	565.758	594.770
Sociale lasten	88.614	91.872
Pensioenlasten	75.320	83.249
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	729.693	769.893

Het gemiddelde aantal bij WOONstichting Gendt werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg:

	2023	2022
Directie	2,00	1,56
Wonen en Vastgoed	5,22	5,22
Bedrijfsvoering	1,00	2,62
Totaal	8,22	9,40

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

9.12 Overige organisatiekosten

	2023	2022
	€	€
AW bijdrage	0	4.033
Bestuurs- en toezichtskosten	38.904	36.376
Kosten controlewerkzaamheden en advisering	230.116	164.141
Toegerekende personeelskosten	208.357	247.606
Subtotaal beheerskosten	477.377	452.156

In 2022 zijn personeelskosten toegerekend aan de overige organisatiekosten.
De toegerekende personeelskosten betreffen werkzaamheden die zien op governance en bestuur, portfolio management, jaarverslaglegging en control en personeel en organisatie.

Overige bedrijfslasten:

Diverse bedrijfslasten	0	0
Subtotaal overige bedrijfslasten	0	0
Totaal overige organisatiekosten	477.377	452.156

Specificatie accountantsshonoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantsshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:

	2023 €	2022 €
1) Controle van de jaarrekening	€ 68.074	€ 41.938
2) Andere controlewerkzaamheden	€ 35.390	€ 3.969
3) Meerwerkkosten controle voorgaand boekjaar	€ -	€ 7.518
4) Fiscale adviesdiensten	€ 27.724	€ 7.237
	<u>€ 131.188</u>	<u>€ 60.662</u>

De accountantskosten worden toegerekend conform de verstrekte opdracht aan het boekjaar waarop deze betrekking hebben, eventueel vermeerderd met de meerwerkkosten van het voorgaande boekjaar. Voor het boekjaar 2022 en 2023 is Verstegen onze accountant.

De kosten van fiscaal advies worden in het jaar genomen dat ze uitgevoerd zijn. Voor het boekjaar 2022 en 2023 is EY onze fiscaal adviseur.

9.13 Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten verdeeld in DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie:

	2023 €	2022 €
Leefbaarheid DAEB-vastgoed in exploitatie	21.380	28.893
Toerekening personeelskosten leefbaarheid	23.508	19.075
Leefbaarheid niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	0	0
Totaal leefbaarheid	<u>44.888</u>	<u>47.968</u>

9.14 Financiële baten en lasten

Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

	2023	2022
	€	€
Overige rentebaten		
Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	0	0
Renteopbrengsten leningen	0	0
Renteopbrengsten BWS-subsidie	0	0
Opbrengsten effecten	0	0
Overige opbrengsten	0	0
Totaal opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2023	2022
	€	€
Vrijval agio leningruil Vestia	9.308	9.258
Rente opbrengsten banken	9.991	785
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19.299	10.043

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2023	2022
	€	€
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	703.680	710.771
Overige rentelasten	5.763	6.257
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	709.444	717.028

9.15 Belastingen

	2023	2022
	€	€
Mutaties belastinglatenties	-623.927	-1.692.208
Acute vpb last	-155.718	-105.220
correctie voorgaande jaren	861.959	-287.064
Totaal belastingen	82.314	-2.084.492

Mutaties belastinglatenties:

Voorziening onderhoud	-10.028	-199.385
Afschrijvingspotentieel	0	-4.915
Vestia lening	0	-51.963
Latentie vrije sector bouwkavels	-613.899	-1.435.945
Latentie verkoopwvver	0	0
Verrekenbare verliezen conform fiscale jaarrekening	0	0
Totaal	-623.927	-1.692.208

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

	2023	2022
	€	€
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	-14.871.312	9.204.741

Fiscale correcties

Bij:		
Mutatie voorziening loopbaanbegeleiding	77	840
Verkoopopbrengsten en toepassing HIR	0	54.914
Commerciële waardeverandering MVA en vastgoedportefeuille	17.804.470	0

AF:		
Commerciële waardeverandering MVA en vastgoedportefeuille	0	-6.807.841
Commerciële waardeverandering verkoop onder voorwaarden (VOV)	-30.700	-24.800
Fiscaal lager verkoopresultaat woningen	-46.885	0
	-1.806.502	0
Fiscaal activering heffingsvermindering verhuurderheffing	0	-300.000
Fiscaal hogere afschrijving activa in exploitatie	0	-5.623
Mutatie voorziening onderhoud	-20.783	-859.308
Onderhoud versus verbetering	0	-2.228
Correctie i.v.m. Vestia lening	0	-205.859
Som fiscale correcties	15.899.677	-8.149.905

Fiscaal resultaat	1.028.365	1.054.836
--------------------------	------------------	------------------

Extra comptabele correcties

Bij: niet aftrekbaar deel van de gemengde kosten	5.100	4.800
Af: Dotatie herinvesteringsreserve	-377.193	-470.618
Af: Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	0	-15.837
Som extra comptabele correcties	-372.093	-481.655

Resultaat voor verliesverrekening	656.272	573.181
--	----------------	----------------

Verliesverrekening	0	0
--------------------	---	---

Belastbaar bedrag	656.272	573.181
--------------------------	----------------	----------------

• eerste tariefschijf (€0—€200.000 belast tegen 19%)	38.000	59.250
2022:(€ 0 — € 395.000 belast tegen 15%)		
• tweede tariefschijf (boven de €200.000 belast tegen 25,8%)	117.718	45.971
2022(boven de € 395.000 belast tegen 25,8%)		
Totaal acute last	155.718	105.221

Het effectieve belastingtarief over 2023 is -0,55% (2022 3,03%).
Deze is berekend door de post belastingen procentueel af te zetten tegen het resultaat voor belastingen.

-0,55%



10. Toelichting op de onderscheiden posten van het kasstroomoverzicht

10.1 Toelichting op kasstromen

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directie methode.

Samenstelling geldmiddelen (x € 1000,-)

		€
Liquide middelen per 31 december 2023	1.602	
Geldmiddelen per 31 december 2022		1.034
Balansmutatie geldmiddelen in 2023		568
Liquide middelen per 31 december 2023	1.602	
		<u>1.602</u>

11. Overige toelichtingen

11.1 Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

	G. Knuver
1 Functie (functienaam)	Bestuurder
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-nov-2019
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-2023
4 (Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
5 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	90,74%
6 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	93.201
7 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	14.529
8 Totaal bezoldiging	107.730
9 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	107.981

Vergelijkende cijfers 2022

1 (Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
2 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	88,89%
3 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	88.275
4 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	13.947
5 Totaal bezoldiging	102.222
6 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	102.222

Toezichthoudende topfunctionarissen

	G. Ploeg	J.W.A. Wezendonk	M.A.M. Westerbeek
1 Functie (functienaam)	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	11-02-2020	09-03-2016	01-01-2021
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	heden	heden	heden
4 Totaal bezoldiging in kader van de WNT	14.280	9.520	9.520
5 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	17.850	11.900	11.900
1 Totaal bezoldiging in kader van de WNT	13.800	9.200	9.200
2 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	17.250	11.500	11.500

Vergelijkende cijfers 2022

1 Totaal bezoldiging in kader van de WNT	13.800	9.200	9.200
2 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	17.250	11.500	11.500

De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling bezoldigingsmaxima toegelaten instelling volkshuisvesting WOONstichting Gendt ingedeeld in klasse B, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor het bestuur van € 119.000. Dit maximum wordt niet overschreden door de bestuurder. Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 17.850 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 11.900. Deze maxima worden niet overschreden.

11.2. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2023 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2023 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

11.3 Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het resultaat boekjaar ad. € 14.788.998 negatief wordt verrekend met de overige reserves. Vanuit de overige reserves vindt een overboeking naar de herwaarderingsreserve plaats van € 11.575.938.



12. Gebeurtenissen na balansdatum

Dit betreffen gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de situatie per balansdatum.

Fusie WOONstichting Gendt en Waardwonen

De bestuurders van beide corporaties hebben eind 2023 besloten het formele fusieproces te starten. De beoogde fusiedatum is vooralsnog 1 januari 2025.

De Raad van Commissarissen van beide corporaties hebben begin 2024 het besluit genomen om de heer E. Cuppen voor te dragen als de beoogd bestuurder van de fusiecorporatie.

Akkoord cao Woondiensten 2024

Begin 2024 is een akkoord bereikt voor een nieuwe cao Woondiensten 2024. De financiële gevolgen hiervan zijn geborgd in onze Begroting 2024.



13. Goedkeuring door de Raad van Bestuur en vaststelling door de Raad van Commissarissen van het jaarverslag en de jaarrekening

Het bestuur van WOONstichting Gendt verklaart dat de middelen in 2023 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend en dat WOONstichting Gendt in 2023 overeenkomstig de Aedescode heeft gehandeld.

De directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen willen dank uitspreken aan de medewerkers en medewerkers van WOONstichting Gendt voor de getoonde inzet in het afgelopen jaar.

Het jaarverslag en de jaarrekening 2023 zijn goedgekeurd door de directeur bestuurder op 26 juni 2024 te Gendt.

De heer B.J.A. Wouters
Directeur-bestuurder

Het jaarverslag en de jaarrekening 2023 zijn vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 28 juni 2024 te Gendt.

De heer G. Ploeg
Voorzitter

Mevrouw M.A.M. Westerbeek Msc RA
Vice - voorzitter

De heer J.S. Harkema
Lid

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **28-06-2024**

V. Overige gegevens

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **28-06-2024**

Overige gegevens

1 Statutaire resultaatbestemming

WOONstichting Gendt heeft statutair geen resultaatbestemming vastgelegd.

2 De controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant bij de jaarrekening is op de volgende pagina's opgenomen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **28-06-2024**

Aan de raad van commissarissen van Woonstichting Gendt

info@verstegenaccountants.nl
www.verstegenaccountants.nl**CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT****Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023****Ons oordeel**

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Woonstichting Gendt te Gendt gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woonstichting Gendt op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2023;
2. de winst- en verliesrekening over 2023; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woonstichting Gendt zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak frauderisico's

Voor de inschatting van frauderisico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in hoofdstuk 9 van het jaarverslag. De door de stichting onderkende frauderisico's zijn vergeleken met de uitkomsten van onze eigen frauderisico-inschattingswerkzaamheden en geëvalueerd.

Een frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het risico dat de jaarrekening materiële afwijkingen bevat doordat interne beheersingsmaatregelen worden doorbroken door het management van de stichting.



Op dit risico is ingespeeld door het uitvoeren van bevestigende vragenonderzoeken bij personen die betrokken zijn bij het proces van financiële verslaggeving, door schattingen in de jaarrekening te beoordelen op tendenties en door het onderzoeken van journaalboekingen en de interne beheersingsmaatregelen daaromtrent. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Een tweede frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het aangaan van (contractuele) verplichtingen tegen onzakelijke condities. Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Woonstichting Gendt, een spend-analyse uitgevoerd, aangegane (contractuele) verplichtingen gecontroleerd door middel van een deelwaarneming aan de hand van onderliggende documentatie en het toepassen van het vier-ogen-principe, de notulen van de vergaderingen van de raad van commissarissen doorgenomen, inlichtingen ingewonnen bij het bestuur en raad van commissarissen of zich in het afgelopen jaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot zijn gekomen. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Woonstichting Gendt bestaan de opbrengsten uit huuropbrengsten, opbrengsten servicecontracten, opbrengsten verkopen en opbrengsten overige activiteiten. Inherent bestaat het risico op het onvolledig verantwoorden van de opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Controleaanpak continuïteit

Voor de inschatting van continuïteitsrisico's is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in hoofdstuk 9 van het jaarverslag. De verantwoordelijkheid van het bestuur voor het hanteren van de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening is toegelicht in onderstaande paragraaf 'Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening'.

De uitgangspunten van de door de stichting gehanteerde continuïteitsveronderstelling zijn vergeleken met onze eigen inzichten daarbij. Daartoe is onder meer inzicht verkregen in de bedrijfsactiviteiten en de financiële ontwikkelingen in het volgende verslagjaar en zijn bevestigingen gevraagd bij het management van de stichting.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van mening dat de jaarrekening terecht op basis van het continuïteitsprincipe is opgesteld. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de stichting haar continuïteit niet langer kan handhaven.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 18. Hierin staat beschreven dat Woonstichting Gendt een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Zonder afbreuk te doen aan ons oordeel, vestigen wij de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde zoals vermeld op pagina 30 van de jaarrekening. Daarin is vermeld dat voor de bepaling van de beleidswaarde de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarderen 2023 is gehanteerd en dat de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs is gewaarborgd. Tevens is daarbij verwezen naar de in de jaarrekening opgenomen sensitiviteitsanalyse, teneinde het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde ultimo 2023 te duiden.

**Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening**

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.



Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Dordrecht, 28 juni 2024

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

was getekend,
A. (Arthur) van der Have MSc RA